

KOIVULAN TYÖPAIKKA-ALUE

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaava (2345)

Asemakaava ja asemakaavamuutos koskevat 8. Kaskelan kaupunginosan kortteleita 2020, 2021, lähivirkistysaluetta, katualuetta, maantien alueen osia sekä kiinteistöjä 245-404-2-532, 245-404-2-569, 245-402-2-626, 245-404-2-635, 245-404-2-638 ja 245-404-2-641.



Kuva 1 Ote opaskartasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kertoo:

- mitä kaavoitus koskee ja mihin sillä pyritään
- mitä vaikutuksia kaavalla on ja miten vaikutukset arvioidaan
- ketkä ovat osallisia
- miten ja milloin voi osallistua ja miten siitä tiedotetaan sekä suunnitellusta aikataulusta
- kuka valmistelee kaavaa ja mistä saa lisää tietoa

Mielipiteiden esittäminen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa mahdollistaa paremmin niiden huomioimisen suunnittelutyössä.

SUUNNITTELUTEHTÄVÄ

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laadinta on aloitettu Keravan kaupungin aloitteesta. Suunnittelualue sijaitsee Kaskelan Koivulassa noin 2,5 kilometrin päässä Keravan keskustasta koillisen suuntaan. Asemakaavalla tutkitaan työpaikka-alueen sijoittamista yleiskaavassa 2035 suunniteltuun paikkaan. Asemakaavalla myös tutkitaan maantien ja sen vieressä kulkevan maakaasujohdon lähialueen muuttamista LT2-maantiealueeksi. Asemakaavassa on myös tarkoitus tutkia yleisen pysäköinnin liikennealueen sijoittamismahdollisuutta Haukkavuoren ulkoilureittien läheisyyteen. Asemakaavamuutosalue sijaitsee suunnittelualueen itäreunassa ja sillä on tarkoitus tutkia kortteleiden 2020 ja 2021 tonttien käyttötarkoituksen muuttamista paritaloille sopiviksi. Asemakaavalla sekä asemakaavamuutoksella tutkitaan myös alueiden sadevesien kuivatusta sekä liikennejärjestelyjä. Keravan yleiskaavan yhteydessä tehty hulevesisuunnitelma 2014 sekä Elinkeino-, Liikenne- ja Ympäristökeskuksen (ELY-keskus) teettämä aluevaraussuunnitelma Maantie 140:stä täytyy huomioida alueen suunnittelussa.

SUUNNITTELUTILANNE

Nykytilanne

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee vuonna 1962 rakennettu erillispientalo, jonka kerrosala on 245 k-m². Rakennus on yksikerroksinen ja rakennusta käytetään palvelualan yritystoimintaan. Suunnittelualueella ei ole olemassa olevaa rakennuskantaa. Suunnittelualueen keskikohdalla länsireunassa sijaitsee noin 1,5 hehtaaria peltoa ja suurin osa muusta suunnittelualueesta on talousmetsää. Keravan vankilan aluetta sijaitsee suunnittelualueen pohjoisosassa tiealueeksi tarvittavalla osalla.

Suunnittelualueen itäreunassa on voimassa oleva asemakaava Kaskela I (2261), jota ei ole vielä toteutettu ja joka on kokonaan talousmetsää.

Suunnittelualueen lähistöllä kulkee Lahdentie sekä Lahden moottoritie. Keravanjoki sijaitsee myös suunnittelualueen lähistöllä. Haukkavuoren ulkoilualue sijaitsee osittain suunnittelualueella, mutta luonnonsuojelun alueeksi muodostettu osa Haukkavuoresta ei ylety suunnittelualueelle asti.

Lähin linja-auto pysäkki sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueella sijaitsevan sisäänajoliittymän kohdalta katsottuna. Linjalla 978 pääsee kyseiseltä pysäkiltä suoraan Keravan keskustaan, matka aika linja-autolla kestää noin 15-20 minuuttia, sisältäen kävelymatkan pysäkillä.

Suurimmalle osalle suunnittelualuetta ei ole valmista kuntatekniikkaa. Vesihuollon järjestäminen suunnittelualueelle saattaa vaatia vesijohtojen rakentamista kahdesta eri suunnasta, jotta huoltovarmuus ja mahdollinen sprinkleritarve pystytään järjestämään tuleville työpaikka-alueille. Suunnittelualueen läpi Lahdentien vierustaa pitkin kulkee maakaasun runkoputki.



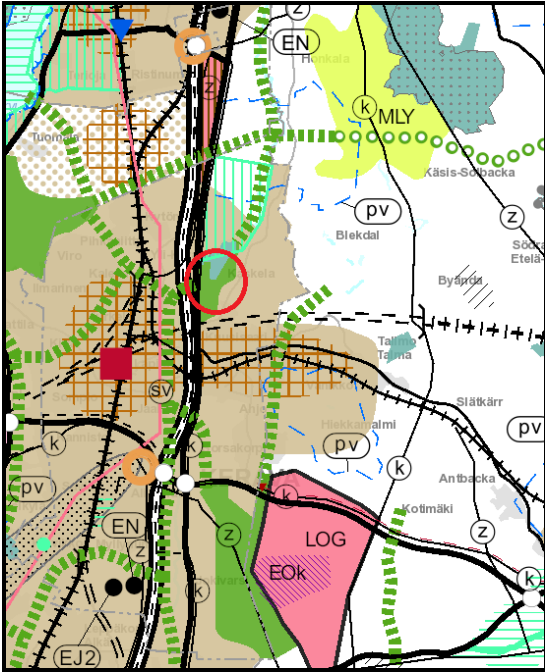
Kuva 2. Suunnittelualan likimääräinen rajausta ilmakuvalla 2016.

Maanomistus

Yksityinen omistaa kiinteistöt 245-404-2-532 ja 245-404-2-569 jotka sijaitsevat suunnittelualan pohjoisosassa ja kiinteistöjen osat ulottuvat maantien tarvitsemalle alueelle. Valtio omistaa kiinteistön 245-404-2-641 sekä maantien alueen. Keravan kaupunki omistaa kaikki muut suunnittelualan kiinteistöt.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavan mukaan suunnitteluala on taajamatoimintojen aluetta, virkistysaluetta sekä alueella sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde. Suunnittelualan halki kulkee myös maakaasun runkoputki ja alueella on myös viheryhteystarve. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan mukaan suunnittelualan lähetyvillä sijaitsee virkistysaluetta sekä luonnonsuojeluala. Keravanjoen varteen on merkitty viheryhteystarve.



Kuva 3. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue ympäröity punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Lainvoimaisen yleiskaavan 2035 (YK6) mukaan suunnittelualueella sijaitsevat lähivirkistysalue (VL), työpaikka-alue (TP-3) sekä pientalovaltainen asuntoalue (AP-1). Suunnittelualueeseen kuuluu myös yleiskaavaan 2035 merkittyä maisemallisesti arvokasta aluetta.

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalue on tarkoitettu päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella voidaan rakentaa ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palvelevaa rakentamista.

Työpaikka-alue (TP-3)

Yleiskaavan 2035 mukaan monipuolisten työpaikkatoimintojen aluetta. Työpaikka-alueelle voi pääasiassa sijoittua toimisto- ja palvelutilaa, logistiikkatoimintoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Myymälätilojen lukumäärä ei saa olla seudullisesti merkittävää. Aluetehokkuus uusilla (TP-3) työpaikka-alueilla vaihtelee $ea = 0,1 - 0,4$ välillä.

Kaskelan työpaikka-alueen kaavoituksessa on turvattava viheryhteydet Haukkavuoren

Kaskelan työpaikka-alueen (TP-3) jatkosuunnittelussa on turvattava riittävät viheryhteydet Haukkavuoren luonnonsuojelualueelle sekä otettava huomioon alueen maisemallisesti arvokkaat erityispiirteet.

Luonnonsuojelualue

Alue on luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia. Alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttämisen, puiden kaataminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet, kunnes siitä on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, kuitenkin enintään 5 vuotta kaavan hyväksymisestä. Tämän määräajan jälkeen em. toimenpiteet ovat kiellettyjä ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa.

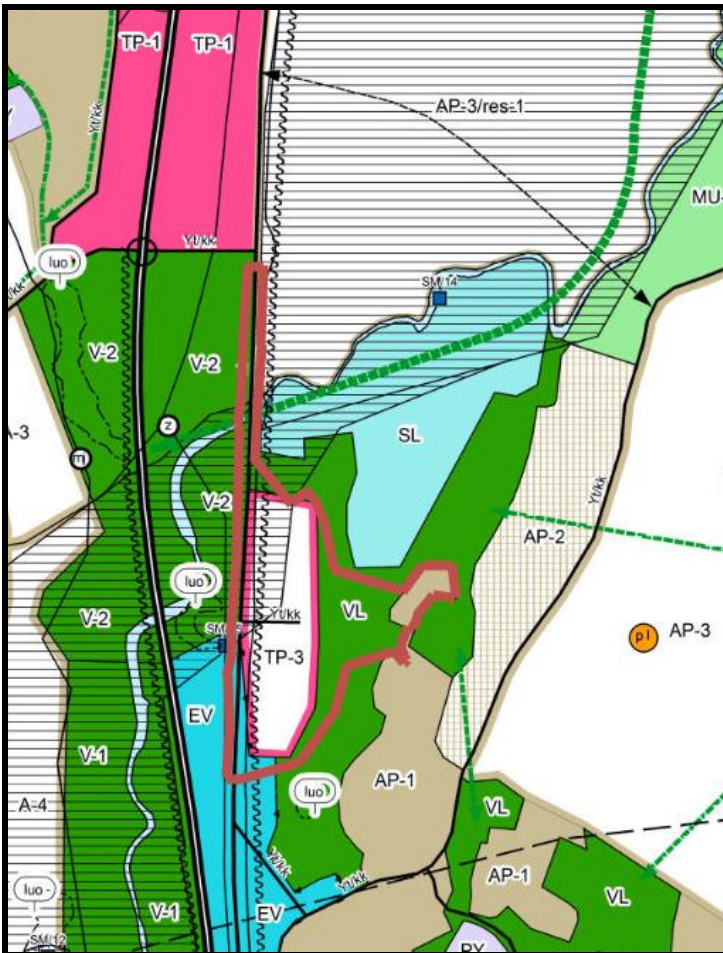
Pientalovaltainen asuntoalue (AP-1)

Pientalovaltainen asuntoalue (AP-1, AP-2, AP-3), jonka talotyyppijakauma koostuu pääsääntöisesti erillispientaloista sekä pien- ja rivitaloista. Täydennysrakentamishankkeiden on sopeuduttava olemassa

olevaan asuinrakenteeseen. Uudet pientaloalueet on toteutettava eheinä kokonaisuuksina, joiden jatkosuunnittelu ratkaistaan ensisijaisesti alueille laadittavien asemakaavojen välityksellä.

Maisemallisesti arvokas alue

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on otettava huomioon valtakunnallisesti sekä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on taattava kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Kohteiden suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavalla. Museovirastolta on pyydetty lausunto jatkosuunnittelussa.



Kuva 4. Ote yleiskaavasta 2035 (YK6).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva Kaskela I (2261) asemakaava. Asemakaavan korttelit 2020 ja 2021 on ajantasa-asetuksessa merkitty erillispientalojen korttelialueiksi AO-82. Korttelimääräyksen mukaan tonteille saa rakentaa korkeintaan 300 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja rakennuksessa saa olla ainoastaan yksi asunto. Kortteleiden rakentamisen tehokkuusluku on e=0,20.

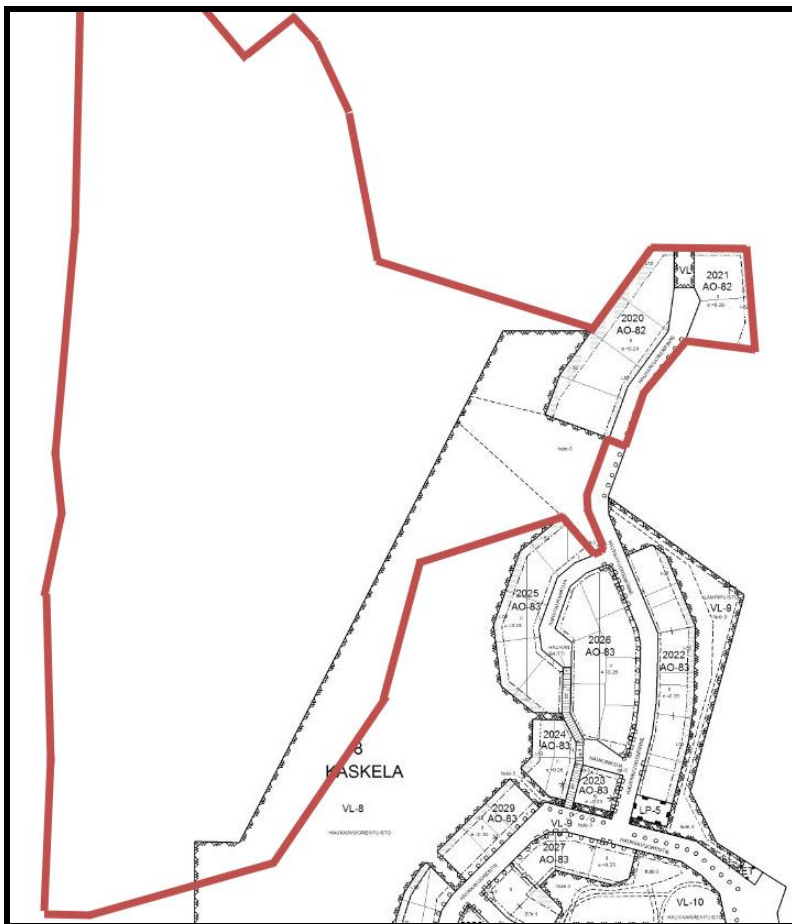
Erillispientalojen korttelialue (AO-82)

Tontille saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Yksittäinen asuinrakennus saa olla enintään 300 k-m² suuruisen ja sen sallittu kerrosluku on II.

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalue (VL-8)

Virkistysalueen metsänhoidollisissa toimenpiteissä tulee huomioida, että alue on puustoltaan riittävän tiheä ja monikerroksellinen suojaamaan ympäristöä melulta ja pölyltä.



Ote ajantasa-asemakaavasta Kaskela I (2261).

Päätökset

Suunnittelualueetta koskevat päätökset, selvitykset ja ohjelmat.

- Keravan kaupungin strategia 2025
- Keravan kaupungin rakennusjärjestys
- Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035, liikennemelukartat
- Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 24.6.2003
- Keravan kaupungin tunnettujen muinaisjäännösten tarkastusinventointi 2013 – 2014
- Keravan luontoselvitys 2014
- Keravan hulevesiselvitys 2014
- Maantien 140 aluevaraussuunnitelma välillä Koivukylänväylä – maantie 1452

- Keravan kaupungin elinkeino-ohjelma 2014, kh 24.2.2014/56 §
- Maankäyttösuunnitelma 2050, kh 15.6.2015/205 §

VAIKUTUKSET

Asemakaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan asemakaavan vaikutuksia ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, luonnonolosuhteisiin, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin sekä kaupungin strategioihin. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa.

OSALLISET

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- **Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden omistajat sekä haltijat**
- **Yhdistykset ja seurat:** Keravan Omakotiyhdistys, Keravan ympäristösuojeluyhdistys ry, Keravan-seura ry, Keravan Yrittäjät ry, Keski-Uudenmaan Kauppakamariyksikkö ja Keravan vammaisneuvosto.
- **Kaupungin asiantuntija ja luottamuselimet**
- **Viranomaiset:** Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseo.
- **Muut yhteistyö- ja asiantuntijatahot:** Gasum Oy Maakaasu, Elisa Oyj, Sonera Carrier Networks Oy ja Keravan Energia Oy.

Luettelo ei ole kattava ja sitä voidaan tarkistaa suunnittelun aikana.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavan nähtävilläoloista kuulutetaan Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin kotisivuilla (www.kerava.fi) sekä lähetetään kirje suunnittelualueen maanomistajille tai haltijoille sekä suunnittelualueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja -haltijoille. Kaikki asemakaavahankkeet löytyvät Keravan karttapalvelusta (kartta.kerava.fi).

Kaikissa asemakaavatyön vaiheissa on mahdollisuus lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipide. Mielipiteet ja ehdotusvaiheen muistutukset toimitetaan Keravan kaupungin kaupunkikehityspalveluihin. Yhteystiedot ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) lopussa.

SUUNNITTELUN ARVIOITU AIKATAULU

Aloitus- ja valmisteluvaihe / talvi 2018

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan osallisille. OAS, kaavaluonnos sekä kaavaselostuksen luonnos asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten kolmenviikon ajaksi. Mahdolliset mielipiteet valmisteluvaiheen dokumenteista tulee jättää nähtävilläolon aikana.

Ehdotusvaihe/ talvi 2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden laaditaan asemakaavaehdotus, jonka kaupunkikehitysjaosto hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan. Mahdolliset muistutukset ehdotuksesta tulee jättää kirjallisesti nähtävilläolon aikana. Samaan aikaan ehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot. Annetut lausunnot ja mahdolliset muistutukset käsitellään kaupunkikehitysjaostossa ja mikäli mahdollista, ne pyritään ottamaan huomioon laadittaessa lopullista ehdotusta. Kaikille muistutuksen tehneille, jotka ovat antaneet yhteystietonsa, lähetetään kaupungin perusteltu kannanotto kaupunkikehitysjaoston käsittelyn jälkeen.

Hyväksymisvaihe/ kevät 2019

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto

Asemakaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla, lehtikuulutuksella Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä sekä kaupungin kotisivuilla internetissä www.kerava.fi. Hyväksytty asemakaavaehdotus on nähtävillä Keravan kaupungin kaupunkikehityspalveluiden kotisivuilla.

Hyväksymisestä tiedotetaan kirjeellä vain niille, jotka ovat sitä erikseen ehdotuksen nähtävilläolon aikana pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Päätöksen voimaantulo/ syksy 2019

Asemakaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta.

Kaavamuuotos tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla, kirjastossa ja internetissä (www.kerava.fi).

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavasta ei ole tarpeen järjestää viranomaisneuvottelua. Tarvittava yhteistyö hoidetaan muilla keinoin. Viranomaisia tiedotetaan kaavamuuotuksesta kaavan kaikissa vaiheissa.

LAUSUNNOT

Tarvittavat lausunnot pyydetään viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa asemakaavamuuotos koskee.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VALMISTELIJA JA YHTEYSTIEDOT

Valmistelija

kaavasuunnittelija Jani Ylimäki
Puhelin: 040 318 2846
Sähköposti: jani.ylimaki@kerava.fi

Yhteystiedot

Keravan kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
Kultasepänkatu 7, PL 123, 04250 Keravan kaupunki
Sähköposti: kaupunkisuunnittelu@kerava.fi

