

KOIVULAN TYÖPAIKKA-ALUE (2345)

Asemakaava ja asemakaavan muutos



KAAVASELOSTUS (luonnos)
Kaupunkikehityspalvelut
5.12.2018

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Koivulan työpaikka-alue, asemakaavan muutos (2345)
Diaarinumero 632/2018.

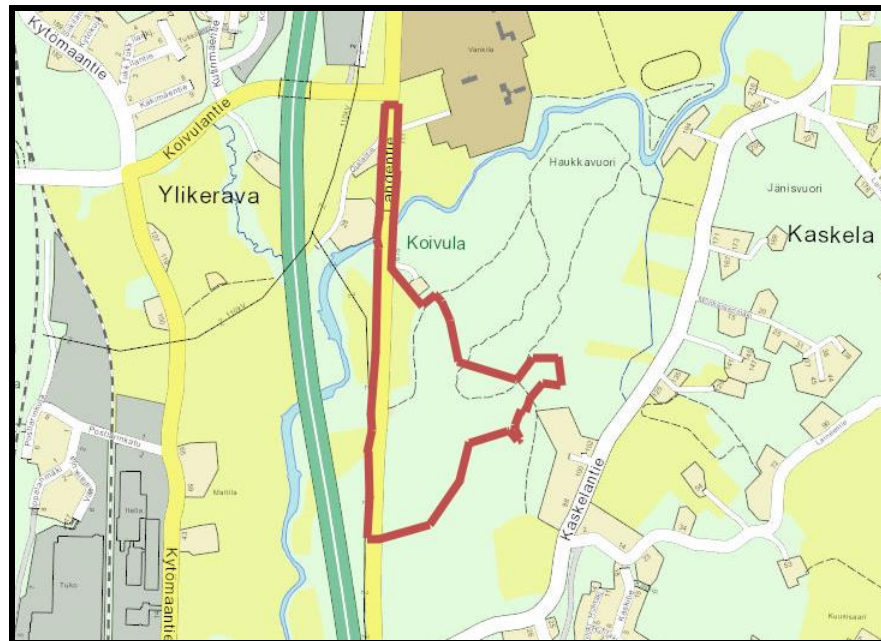
Asemakaava ja asemakaavamuutos koskevat 8. Kaskelan kaupunginosan kortteleita 2020, 2021, lähivirkistysaluetta, katualuetta, yleisen tien alueen osia sekä kiinteistöjä 245-404-2-532, 245-404-2-569, 245-402-2-626, 245-404-2-635, ja 245-404-2-641.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muodostuvat Keravan kaupungin 8. Kaskelan kaupunginosan kortteli 2020, kortteli 2021, kortteli 2040, kortteli 2041, kortteli 2042, yleinen pysäköintialue, yleinen maantiealue, lähivirkistysalue sekä katualuetta.

Vireilletulo 9.1.2019
Hyväksyminen pp.kk.2019 (KV) (Päivitetään myöhemmin)

Keravan kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
PL 123, Kultasepänkatu 7
04250 KERAVA

Jani Ylimäki
kaavas suunnittelija
puh. 040 318 2846
jani.ylimaki@kerava.fi



Kuva 1. Ote opaskartasta.

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia työpaikka-alueen sijoittamista yleiskaavassa 2035 suunniteltuun paikkaan. Asemakaavalla myös tutkitaan maantien ja sen vieressä kulkevan maakaasujohdon lähialueen muuttamista maantiealueeksi. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia erillispientalokorttelien tonttien käyttötarkoituksen muuttamista paritalotonteiksi.

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	1
1.2	Asemakaava	1
1.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
1.4	Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset	2
2	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	2
2.1	Alueen yleiskuvaus	2
2.2	Kaavatilanne	6
2.3	Aluetta koskevat selvitykset, suunnitelmat ja päätökset.....	9
2.4	Asemakaavan tarve	11
2.5	Asemakaavan tavoitteet.....	11
2.5.1	Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	11
2.5.2	Osallisten tavoitteet	13
2.5.3	Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana.....	13
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	13
3.1	Aloitusvaihe	13
3.1.1	Asemakaavan käynnistäminen	13
3.1.2	Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaihe	13
3.1.3	Luonnosvaihtoehdot ja niiden vertailu.....	14
3.2	Asemakaavan ehdotusvaihe	15
3.2.1	Asemakaavan ehdotuksen valinta ja julkinen nähtävillä olo	15
3.2.2	Asemakaavaan tehdyt muutokset julkisen nähtävillä olon jälkeen	15
3.3	Asemakaavan hyväksyminen ja voimaantulo	15
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU	16
4.1	Aluevaraukset	16
4.1.1	Korttelialueet.....	16
4.1.2	Muut alueet.....	17
4.2	Kaavan vaikutukset.....	17
4.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
4.2.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
4.2.3	Vaikutukset liikenteeseen	18
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
5.3	Toteutuksen seuranta	18

LIITTEET

1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 5.12.2018
3. Vastineet;
 - 3a) OAS:sta ja luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin (Lisätään ehdotusvaiheessa)
 - 3b) Ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin (Lisätään hyväksymisvaiheessa)

4. Ote ajantasa-asemakaavasta
5. Asemakaavaluonnos, 5.12.2018
6. Asemakaavan muutosehdotus (Lisätään ehdotusvaiheessa)
7. Katusuunnitelmaluonnos

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Keravan kaupunki
Vireilletulo OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) Luonnos	Kaupunkikehitysjaosto 13.12.2018/77 § Kaupunginhallitus 18.12.2018/348 § Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Vireilletulo, OAS:n ja luonnoksen nähtävilläoloilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä 9.1.2019, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) 10.1. – 1.2.2019
Ehdotus	Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.2019/xxx § Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä pp.kk.2019 , internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 65 §). Julkisesti nähtävillä (MRA 27 §) pp.kk. – pp.kk.2019 (päivitetään prosessin edetessä)
Hyväksyminen (MRL 52 §)	Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.vvvv/xxx § Kaupunginhallitus pp.kk.vvvv/xxx § Kaupunginvaltuusto pp.kk.vvvv/xxx § (päivitetään prosessin edetessä)

TAULUKKO 1. Kaavaprosessin vaiheet

1.2 Asemakaava

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.

Asemakaavalla muodostuu yritystoiminnan korttelialueita, virkistysalueita, erillispientaloalueita, katualueita, yleisiä maantiealueita sekä yleinen pysäköintialue.

Koivikontien täydennysrakentaminen (2306), kaavaselostus

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavan sekä asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman. Uusien tonttien rakennustyöt voidaan aloittaa rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

1.4 Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset

Yleiskaava 2035 toteutuu suunnittelualueella. Suunnittelualueen louhintatöillä saattaa olla tilapäisiä vaikutuksia lähialueen yleiseen viihtyvyyteen. Keravalle syntyy uusia työpaikkatontteja sekä paritalotontteja. Suunnittelualueen rakennettu ympäristö muuttuu merkittävästi. Lähialueen jalankulun ja pyöräilyn liikenneyhteydet parantuvat.

Asemakaavan toteutuessa on myös merkittäviä vaikutuksia hulevesien muutoksilla. Aluetta louhiessa ja rakentaessa hulevesien luonnonmukainen virtaus muuttuu ja uuden tilanteen käsittelyyn täytyy varautua. Kaavaprosessin edetessä tullaan selvittämään hulevesien nykytilanne sekä muuttuva tilanne rakentamisen jälkeen. Selvityksen perusteella varaudutaan viivyttämään hulevesiä niin, ettei ympäristölle aiheudu hulevesien muutoksista vahinkoa.

2 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee yksi erillispientalo, joka on rakennettu vuonna 1962 ja jonka kerrosala on 245 k-m². 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.

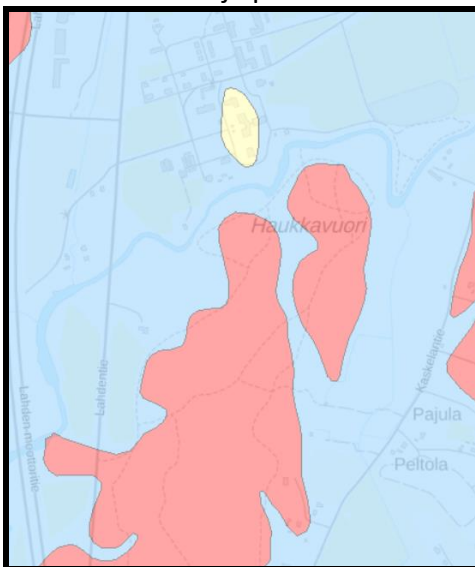
Suunnittelualueen itäreunassa on voimassa oleva asemakaava Kaskela I (2261), jota ei ole vielä toteutettu ja joka on kokonaan talousmetsää.

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



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus ilmakuvalla 2016.

Suunnittelualueen maaperä koostuu savesta ja kalliosta. Alhaalla on ote geologian tutkimuskeskuksen karttapalvelusta, jossa maaperää esitetään eri väreillä. Sinisellä värillä kuvaillaan savea ja punaisella värillä kalliota.



Kuva 3. GTK

Suunnittelualueen maanpinnan korkeus on vaihtelevuudeltaan suurta. Alueen matalin korkeus on 32 metriä ja korkein korkeus 62 metriä. Maan alimman ja korkeimman kohdan korkeusero on noin 30 metriä.

Maanomistus

Yksityinen omistaa kiinteistöt 245-404-2-532, 245-404-2-569 ja 245-404-2-617, jotka sijaitsevat tiealueeksi tarvittavalla osalla, suunnittelualueen pohjoisosassa. Valtio omistaa Keravan vankilan kiinteistön 245-404-2-641 sekä maantiealueet. Keravan kaupunki omistaa kaikki muut suunnittelualueen kiinteistöt.



Kuva 4. Keravan kaupungin maaomaisuus värjätty vihreällä.

Väestö ja työpaikat kaava-alueella

Suunnittelualueella ei ole aikaisempaa asutusta eikä työpaikkatoimintaa.

Liikenne

Lahdentie rajoittuu suunnittelualueeseen. Henkilöautolla liikkuminen Keravan keskustaan, Järvenpään tai Helsinkiin sujuvat vaivattomasti. Logistiikkaliikenne on myös sujuvaa Lahdentietä pitkin.

Lähin linja-auto pysäkki sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueella sijaitsevan sisääntuloliittymän kohdalta. Linjalla 978 pääsee suoraan Keravan keskustaan, matka aika linja-autolla kestää noin 15 minuuttia, sisältäen kävelymatkan pysäkille.

Lähialueen kulttuuriympäristö ja maisemallisesti arvokkaat alueet

Suunnittelualueen lähialueella on Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa mainittuja kohteita. Näitä kohteita on Keravan vankilan kokonaisuus. Keravan vankilan eteläpuolella Keravanjoen Koivulankoskessa on Keravan tunnettujen muinaisjäännösten tarkastusinventoinnissa havaittu joitakin jälkiä vanhasta myllystä. Tämän asemakaavan vaikutukset eivät kuitenkaan yllä kyseisille alueille. Suunnittelualueella kiinteistön 245-404-2-635 sisällä sijaitsee peltoa, joka kuuluu yleiskaavan 2035 mukaan maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen. Suunnittelu-

alueen pelto on pieni osa suurta kokonaisuutta, joka yleiskaavassa on merkitty maimmallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Suunnittelualan eteläreunasta noin 100 metrin päässä sijaitsee Keravan luontoselvityksessä 2014 mainittu Kaskelan neva. Suoalueen vierusta on ollut hakkuualue, mutta itse suo on luonnontilainen, jonka mäntyvaltainen rantapuusto on säästetty hakkuilta.

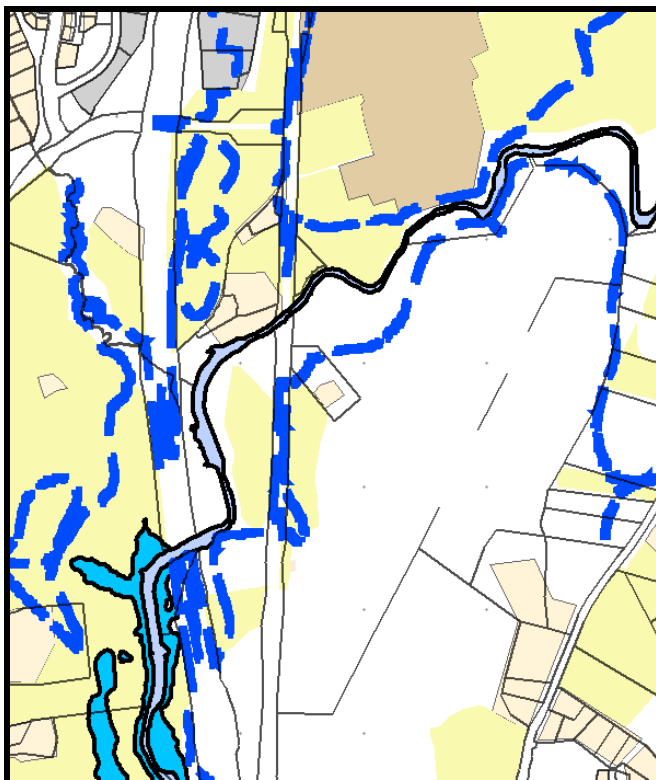
Suunnittelualan vieressä sijaitseva Haukkavuori on myös mainittu Keravan luontoselvityksessä 2014. Haukkavuori on arvioitu 1980-luvun puolivälin selvityksessä Keravan merkittävimäksi luontoalueeksi. Haukkavuoren hakkuilta säästetty alue on pinta-alaltaan 21 hehtaaria. Haukkavuori soveltuu sekä ulkoiluun että opetuskäyttöön. Lähes koko Haukkavuoren hakkuilta säästynyt alue täyttää METSO-ohjelman valintakriteerit ja alueella sijaitsee metsälain 10 §:n mukaisia arvokkaita elinympäristöjä. Haukkavuori on myös lepakkojen tärkein saalistusalue lähialueella ja lepakkolajisto on myös monipuolisempi kuin muualla. Kuitenkaan lepakoiden lisääntymisyhdyskuntia ei ole havaittu alueella. Haukkavuori on myös monipuolinen perhosalue. ELY-keskus on tehnyt Haukkavuoresta myönteisen luonnonsuojelun perustamispäätöksen suojelutunnuksella YSA239697.

Tekninen huolto

Suunnittelualan länsireunassa kulkee maakaasun runkoputki. Kiinteistöön 245-404-2-617 on rakennettu sähköliittymä.

Hulevesien käsittely ja tulva-alueet

Keravan hulevesisuunnitelman 2014 mukaan suunnittelualan länsireunaan kohdistuu tulvavaara-alue. Tulva-alueen rajat on laskettu kerran sadassa vuodessa toistuvan rankkasateen perusteella.

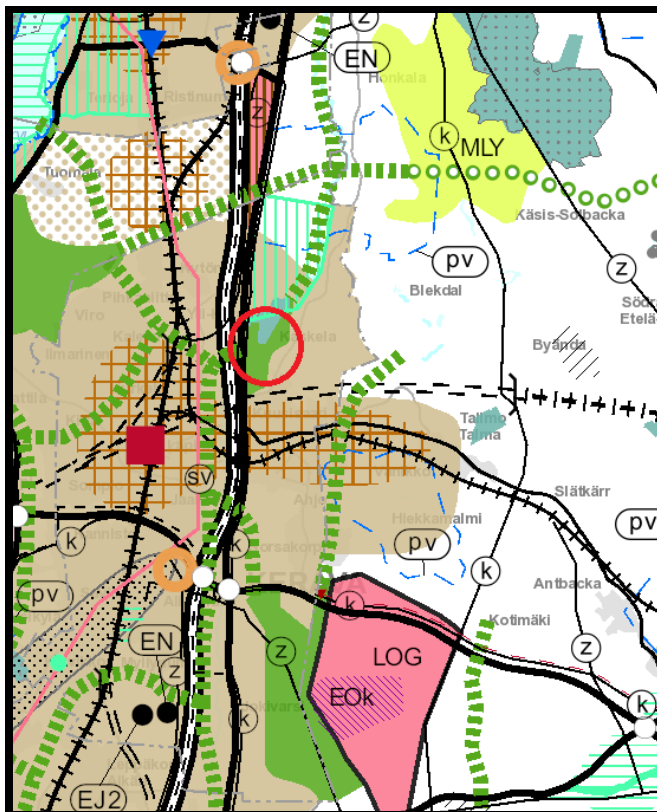


Kuva 5. Sinisellä katkoviivalla on esitetty tulva-alueen reunat kerran 100:ssä vuodessa toistuvan rankkasateen perusteella laskettuna.

2.2 Kaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavan mukaan suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, virkistysaluetta sekä alueella sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde. Suunnittelualueen halki kulkee myös maakaasun runkoputki ja alueella on myös viheryhteystarve. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan mukaan suunnittelualueella sijaitsee virkistysaluetta sekä luonnonsuojelualue.



Kuva 6. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue ympyröity punaisella.

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, ympäris-

töhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Myymälätilojen lukumäärä ei saa olla seudullisesti merkittävää. Aluetehokkuus uusilla (TP-3) työpaikka-alueilla vaihtelee $e_a = 0,1 - 0,4$ välillä.

Kaskelan työpaikka-alueen kaavoituksessa on turvattava viheryhdydet Haukkavuoren luonnonsuojelualueelle ja otettava huomioon maisemallisesti arvokkaat erityispiirteet.

Luonnonsuojelualue

Alue on luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu.

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia.

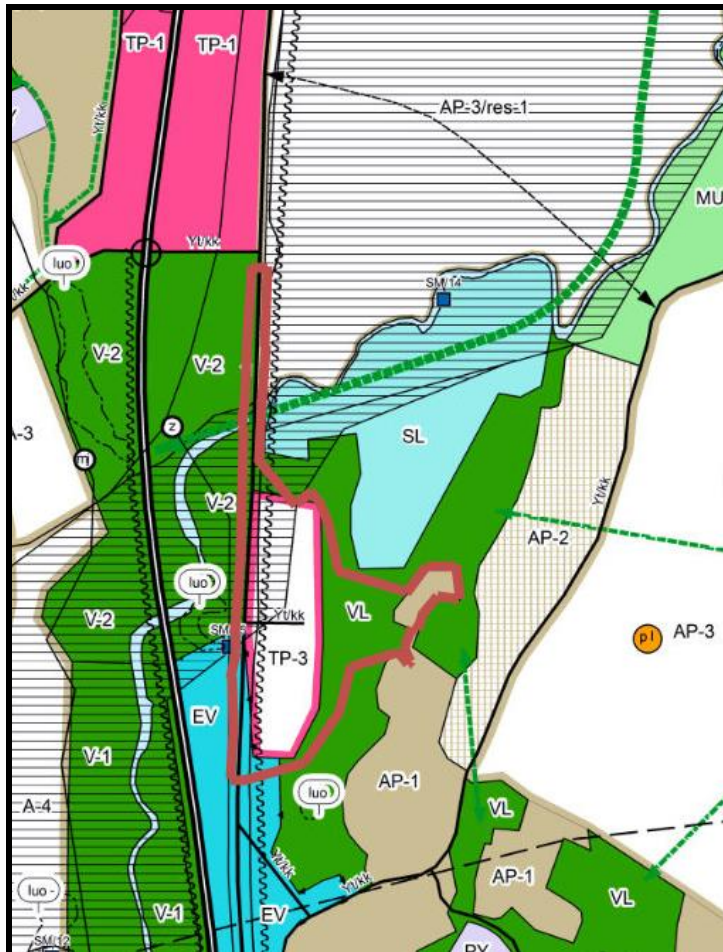
Alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttäminen, puiden kaataminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet, kunnes siitä on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, kuitenkin enintään 5 vuotta kaavan hyväksymisestä. Tämän määräajan jälkeen 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 pyydettävä lausunto jatkosuunnittelussa.



Kuva 7. Ote Keravan yleiskaavasta 2035

Voimassa oleva asemakaava

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

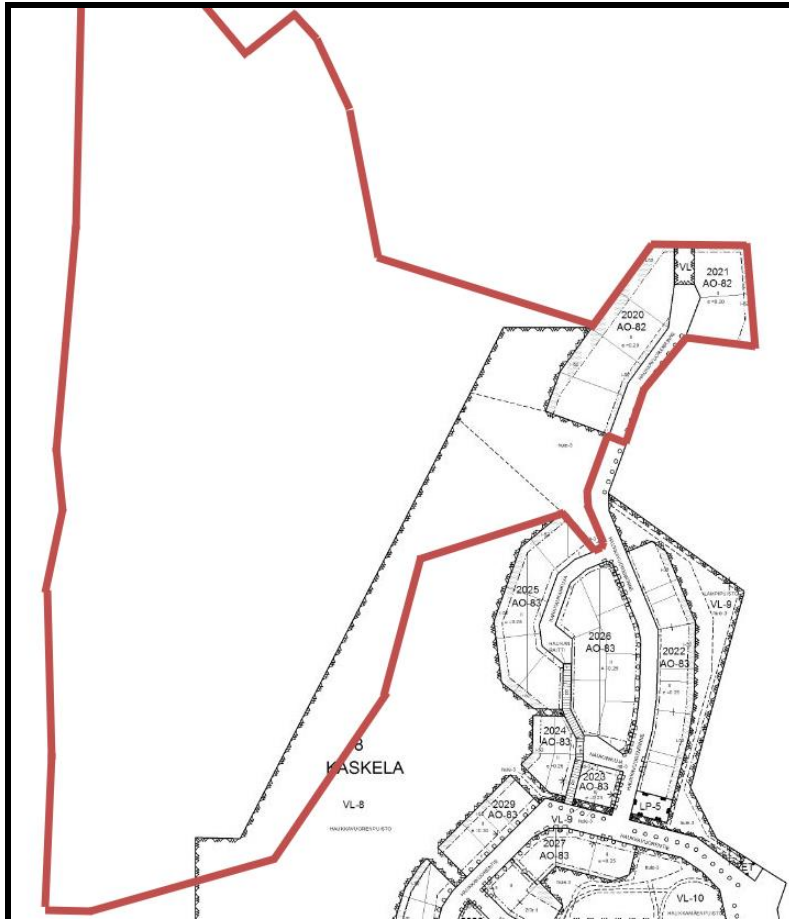
Erillispientalojen korttelialue (AO-82)

Tontille saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Yksittäinen asuinrakennus saa olla enintään 300 kem² suuruisen.

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalue (VL-8)

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



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta Kaskela I (2261). Punaisella värillä on piirretty suunnittelualueen rajat.

2.3 Aluetta koskevat selvitykset, suunnitelmat ja päätökset

Katusuunnitelma

Kaupunkitekniikka laatii suunnittelualueesta katusuunnitelman. Katusuunnitelma-luonnos asetetaan samanaikaisesti nähtäville kaavaluonnoksen kanssa.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 10.4.2017 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.6.2017.

Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää ja täydentää Keravan kaupungin Mittauspalvelut ja pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Asemakaava on tulostettu mittakaavassa 1:2000

Rakennuskiellot

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

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelutilanne

Suunnittelualueen lähiympäristössä eteläpuolella on voimassa oleva asemakaava, joka koostuu erillispientaloista (AO) sekä virkistysalueista (VL). Alueen kerrosluvut ovat II. Suunnittelualueelta pohjoiseen päin on voimassa oleva asemakaava, joka sisältää erillispientalojen korttelialueita (AO), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueita (YL),

toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) urheilu- ja virkistyspalvelualueita (VU), leikkipuistoja (VK) ja lähivirkistysalueita (VL).

Suunnittelualueen vieressä on Haukkavuoren luonnonsuojelualue, joka on Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen antaman luonnonsuojelupäätöksen UUDELY/12843/2017 mukainen luonnonsuojelulain 10 §:n 1 momentin 3 kohdassa mainittu muu luonnonsuojelualue, jossa rakennusten rakentaminen on kielletty.

Teknisenhuollon toteutus

Vesihuollon toteuttaminen alueelle saattaa vaatia kahta eri putkea huoltovarmuutta sekä mahdollista sprinkleritarvetta varten. Toinen vesijohto joudutaan mahdollisesti poraamaan Lahden moottoritien ja Keravanjoen alitse ja toinen vesijohto kulkee mahdollisesti Kaskela I ajantasa-asemakaava-alueen kautta. Tekniset toteutukset päivitetään kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa.

Hulevesiselvitys

Aluetta louhiessa ja rakentaessa hulevesien luonnonmukainen virtaus muuttuu ja uuden tilanteen käsittelyyn täytyy varautua. Kaavaprosessin edetessä tullaan selvittämään hulevesien nykytilanne sekä muuttuva tilanne rakentamisen jälkeen. Selvityksen perusteella varaudutaan viivyttämään hulevesiä niin, ettei ympäristölle aiheudu hulevesien muutoksista vahinkoa. Hulevesiselvityksessä selvitetään myös hulevesien vaikutukset Kaskelan nevan suhteen.

Strategiat ja ohjelmat

- Keravan kaupunkistrategia 2025, kv 12.3.2018/17 §
- Keravan kaupungin elinkeino-ohjelma 2014, kh 24.2.2014/56 §
- Keravan Keskustan kehittämisen työryhmän raportti, kh 7.9.2015/245 §
- HLJ-2015 liikennejärjestelmäpäätös, kh 15.6.2015/205 §
- Maankäyttösuunnitelma 2050, kh 15.6.2015/205 §
- Asuntostrategia 2025, kh 15.6.2015/205 §
- Helsingin seudun kuntien ja valtion maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016 – 2019, KV 13.6.2016/52§
- Keravan asuntopoliittinen ohjelma 2016 – 2020, KV 12.12.2016/98§
- Palveluverkkosuunnitelma 2035 Osa 1: Keravan varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkosto 2016–2035, KV 7.11.2016/88§

Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 24.6.2003

Keravan rakennushistorian ja kulttuuriympäristön kannalta paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävät kohteet inventoitiin vuonna 2003. Inventoinnin yhteydessä kohteille annettiin hoito- ja toimenpidesuositukset, joiden tavoitteena on kohteiden ja kaupungin kulttuuriympäristön säilyminen.

Keravan kaupunginhallituksen päätös 23.1.2006/32 §, kulttuurihistorian kannalta merkittävien kohteiden suojeleminen

Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 23.1.2006/32 § Keravan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävissä kulttuurihistoriallisissa ympäristöissä sijaitsevien kohteiden suojelemisesta asemakaavalla. Suunnittelualueelle ei sijoitu asemakaavalla suojeltavaksi esitettyjä kohteita.

Keravan maisemaselvitys

Maisemaselvitys on laadittu Keravan yleiskaava 2035 suunnittelun pohjaksi. Maisemaselvitys perustuu maastokäynteihin kesän 2013 aikana, peruskarttatarkasteluun, aikaisemmin tehtyihin inventoihin sekä Keravan ja Suomen ympäristökeskuksen tietokantoihin. Selvityksessä on pyritty antamaan ohjeita ja ideoita ekologisesti ja visuaalisesti kestävään yhdyskuntasuunnitteluun Keravalla.

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma on laadittu Keravan yleiskaavaa ja liikenteen kehittämistä varten. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitetään liikennejärjestelmän nykytilanne ja tavoitetila vuonna 2035. Suunnittelua on tehty vuorovaikutteisesti Keravan maankäytön ja teknisen toimen välillä.

Liikennejärjestelmäsuunnitelman yhteydessä on selvitetty mm. seuraavia liikenteeseen liittyviä asioita:

- iltahuipputunnin 2035 liikenne-ennusteita
- keravalaisten liikkuminen ja kulkutavat
- merkittävimpien liikenneväylien aiheuttama melu
- tunnistettiin tärinäherkät nykyiset ja uudet asuntorakentamisen alueet

Keravan palveluverkkosuunnitelma 2035

Kaupunki on hyväksynyt syksyllä 2016 palveluverkkosuunnitelman joka ulottuu vuoteen 2035 asti. Palveluverkkosuunnitelman mukaan julkiset lähipalvelut, lähinnä koulut ja päiväkodit tulevat sijoittumaan palveluverkkosuunnitelmassa määritettyihin suurempiin kokonaisuuksiin. Suunnittelualueelle ei suunnitella palveluverkkosuunnitelmassa mainittuja toimintoja.

Keravan kaupungin tunnettujen muinaisjäännösten tarkastusinventointi 2013-2014

Keravan kaupungin muinaisjäännöksiä koskevien tietojen tarkistus suoritettiin 2013-2014. Suunnittelualueen lähistöllä sijaitsee jäänteitä Koivulan myllystä, muinaisjäännösrekisterissä kohde tunnetaan numerolla 1000010010. Kosken keskellä on näkyvissä muutamia kiviä, jotka saattavat viitata vanhoihin myllyrakenteisiin.

2.4 Asemakaavan tarve

Keravan kaupungin yleiskaavan 2035 toteuttaminen vaatii tämän asemakaavan laatimisen. Yritystonttien kysyntä on reipasta, joten Keravan kaupungin on tuotettava tontteja yritysten tarpeeseen, jotta kaupunki pystyy vastaamaan hyvään kysyntätilanteeseen. Keravan kaupungin on pystyttävä tarjoamaan myös asuintontteja, ja etenkin paritalotontit ovat vähissä, joten asemakaavamuutoksen avulla on tarkoitus tuottaa lisää paritalotontteja. Suunnittelualueen lähialueella on myös tarvetta kehittää jalankulun sekä pyöräilyn yhteyksiä ja myös tähän asemakaavalla pyritään vaikuttamaan.

2.5 Asemakaavan tavoitteet

2.5.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Keravan kaupunkistrategia 2025

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.3.2018/17§ Keravan kaupunkistrategian 2025.

Kaupungin toiminnan neljä strategista kärkeä ovat:

Koivulan työpaikka-alue (2345), kaavaselostus

- Uusien ajatusten kärkikaupunki
- Sydämessä keravalainen
- Sivistyksen edelläkävijä
- Monimuotoinen viherkaupunki.

Strategian toteuttamisen tueksi toimialat laativat toimenpideohjelmansa. Kaavoituksesta vastaavan kaupunkikehitysjaoston toimenpideohjelma hyväksyttiin kaupunkikehitysjaostossa 20.3.2018/20§ ja kaupunginhallituksessa 23.4.2018/115§.

Elinkeino-ohjelma

Kaupunginhallituksen kokouksessa 4.2.2013/35§ perustettiin strategia-työryhmän pohjaksi kuusi ohjausryhmää. Yksi perustetuista ryhmistä on elinkeino-, asunto- ja maankäyttöstrategian ohjausryhmä. Kaupunginhallitus hyväksyi ryhmän valmisteleman elinkeino-ohjelman 24.2.2014/56§.

Elinkeino-ohjelma on osa kaupungin strategiaa. Keravan kaupungin elinkeinopolitiikan tavoite on luoda yrityksille mahdollisimman hyvä toimintaympäristö. Tavoitteen saavuttamiseksi elinkeino-ohjelmassa on neljä kehittämisen painopistettä:

1. Keskustan kehittäminen – Keravasta seudullinen kaupan keskus
2. Uusien yritysten sijoittuminen ja elintarvikeklusterin vahvistaminen
3. Toimivien yritysten kasvuedellytysten tukeminen ja kehittäminen
4. Tehokas elinkeinomarkkinointi

Keravan kaupungin yritystoimintaa tukeviksi vahvuuksiksi tunnistettiin seuraavat tekijät:

1. Logistisesti edullinen sijainti
2. Työvoiman saatavuus
3. Ketteryys
4. Kaupungin johdon positiivinen asenne
5. Edullinen ja ympäristöystävällinen energia

Maankäytönsuunnittelu liittyy erityisesti kaupungin keskustan sekä uusien ja nykyisten työpaikka-alueiden kehittämiseen.

Keravan asuntopoliittinen ohjelma 2016 – 2020

Keravan asuntopoliittinen ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 12.12.2016. Asuntopoliittisessa ohjelmassa linjataan toimenpiteitä, joilla vahvistetaan kaupungin vetovoimaisuutta maankäytön suunnittelun keinoin.

Asuntopoliittisen ohjelman tärkeimmät suoraan asemakaavoitukseen vaikuttavat toimenpiteet ovat seuraavat:

1. Kohdennetaan asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti. Pieniä asuntoja tulee osoittaa kerrostalojen lisäksi myös pien- ja rivitaloihin.
2. Kaavoitetaan kysyntää seuraten monipuolisia pientalotontteja kaikenikäisten tarpeisiin.
3. Keskustan kaavahankkeita priorisoidaan ja keskustaa rakennetaan laadukkaana voimakkaasti ylöspäin. Keskustan sisäiset liikenne-ratkaisut perustuvat kävelyyn ja pyöräilyyn.
4. Idän alueella panostetaan erityisesti omistuspohjaiseen asuinrakentamiseen.

5. Pohjoisen alueella etsitään aktiivisesti uusia kohteita vuokra-asuntotuotantoon.
6. Eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa. Hallintamuotojakauma pyritään pitämään nykyisenlaisena.

Elinkeino-, Liikenne- ja Ympäristökeskuksen (ELY-keskus) teettämä aluevaraussuunnitelma Maantie 140:stä välillä Koivukylänväylä – maantie 1452

ELY-keskuksen aluevaraussuunnitelman tarkoitus oli määrittää pitkän ajan kehittämistarpeet maantielle 140. Suunnitelman mitoituksien tavoitetilanne on laskettu vuoden 2040 tilanteeseen. Yksi oleellinen teema suunnitelmassa oli tasoliittymien parantamistarkeet. Suunnittelualueen sisällä sijaitsee aluevaraussuunnitelmassa mainittu liittymäpaikka. Kyseinen liittymäpaikka on huomioitu kaavasunnittelussa ja merkitty kaavaluonnokseen suurin piirtein aluevaraussuunnitelmassa merkittyyn paikkaan.

Keravan yleiskaava 2035

Asemakaava ja asemakaavamuutos noudattavat yleiskaavan tavoitteita.

2.5.2 Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteesta saadaan lisätietoa mielipiteistä ja lausunnoista suunnitteluvaiheiden nähtävilläolojen aikana sekä muilla keinoilla kaavaprosessin edetessä.

(tätä kappaletta päivitetään prosessin edetessä)

2.5.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

(tätä kappaletta päivitetään prosessin edetessä)

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET



KAAVIO 1. Asemakaavan vaiheet

3.1 Aloitusvaihe

3.1.1 Asemakaavan käynnistäminen

Kaupunginkehitysjaosto päätti 13.12.2018/77 § kokouksessaan esittää asemakaavan ja asemakaavamuutoksen käynnistämistä kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus päätti 18.12.2018/348 § kokouksessaan käynnistää Koivulan työpaikka-alueen (2345) asemakaavan ja asemakaavamuutoksen.

3.1.2 Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaihe

Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin 9.1.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.1.-1.2.2019 Sampolan yhteispalvelupisteen ilmoitustau-

Koivulan työpaikka-alue (2345), kaavaselostus

lulla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualueen maanomistajille ja haltioille sekä naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole järjestetty, koska asemakaava ei koske valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita eikä muutoin ole maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä. Jos suunnittelun edetessä tulee esille sellaisia näkökohtia, jotka vaativat viranomaisneuvottelua, arvioidaan tarve uudestaan. Viranomaisyhteistyö järjestetään käyttämällä lausuntomenettelyä.

3.1.3 Luonnosvaihtoehdot ja niiden vertailu

Suunnittelualueelle on laadittu yksi asemakaavaluonnos. Luonnoksessa maakaasun runkoputken vierusta sekä maantie on laadittu yleiseksi maantiealueeksi (LT-2). Yleiseltä maantieltä suunnittelualueeseen tarkoitettu liittymä sijaitsee suurin piirtein samassa kohtaa kuin ELY-keskuksen aluevaraussuunnitelmassa on esitetty. Toimitilarakennusten korttelialueet (KTY-21) on sijoitettu yleiskaavassa 2035 merkittyihin työpaikka-alueen paikkoihin. Toimitilarakennusten korttelialueille on luonnoksessa annettu rakennusoikeutta tehokkuusluvuilla 0,25-0,40 välillä, jotta tarjontaan saadaan tehokkuudeltaan monipuolisempaa yritystonttitarjontaa. Suunnittelualueen oikeaan reunaan eli asemakaavamuutosalueelle, on muutettu erillispientalojen korttelien (AO-102) käyttötarkoituksia niin, että ne mahdollistavat paritalojen rakentamisen tonteille. Rakennusoikeutta erillispientalokortteleille on annettu tehokkuusluvulla 0,2, kuten ajantasa-asemakaavassakin on annettu. Rakennusoikeutta kaavaluonnoksessa syntyy yhteensä 30 700 k-m² toimitilarakennusten kortteille ja noin 2250 k-m² erillispientalojen korttelialueelle. Kaavaluonnokseen on myös laadittu yleisen pysäköinnin liikennealue (LP), jonka pinta-ala on 408 m² ja johon pystytään järjestämään noin 20 autoa. Kaavaluonnokseen on laadittu kävelyn ja polkupyöräilyn yhteys virkistysalueen (VL-8) läpi ja virkistysaluetta on laajennettu pohjoisen suuntaan. Kävelyn ja polkupyöräilyn väylältä on kaavaluonnokseen merkitty yhdistyvän myös luontopolku, joka johtaa Haukkavuoren luonnonsuojelualueen suuntaan. Jalankulun ja pyöräilyn käytävä sekä luontopolku virkistysalueen läpi, säilyttävät viheryhteydet Haukkavuoren luonnonsuojelualueelle ja parantaa alueen kevyen liikenteen verkkoa. Virkistysalueen laajentaminen mahdollistaa ohjeellisen hulevesialueen sijoittamisvaihtoehtoja alueelle. Asemakaavassa syntyy uusia katuja joiden nimeämiset kuuluvat nimistötoimikunnan tehtäviksi. Katujen uudet nimet esitetään asemakaavaehdotuksessa.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 18.12.2018/348 § asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnosmateriaalit nähtäville mielipiteiden esittämistä ja lausuntoja varten. Materiaalit olivat nähtävillä 10.1.-1.2.2019 Sampolan yhteis palvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualueen maanomistajille ja haltioille sekä naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksesta annettiin x lausuntoa ja mielipiteitä saatiin x. Listaus lausuntopyynnöistä, yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastine on liitteenä 3a. (Tämän kappaleen tiedot on saatavilla ehdotusvaiheen nähtävilläolonaikana).

3.2 Asemakaavan ehdotusvaihe

3.2.1 Asemakaavan ehdotuksen valinta ja julkinen nähtävillä olo

(Tätä kappaletta päivitetään kaavaprosessin edetessä)

3.2.2 Asemakaavaan tehdyt muutokset julkisen nähtävillä olon jälkeen

(Tätä kappaletta päivitetään kaavaprosessin edetessä)

3.3 Asemakaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä (MRL 52 §)

Hyväksymisestä tiedotetaan kuuluttamalla Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä, Sampolan palvelukeskuksen ilmoitustaululla ja internetissä osoitteessa www.kerava.fi.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa (valitusaika lasketaan päätöksen tiedoksisaamisesta). Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli päätöksestä ei valiteta. Päätös tulee voimaan, kun se on kuulutettu lehdessä, ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

Suunnittelualueelle on laadittu yksi asemakaavaluonnos. Luonnoksessa maakaasun runkoputken vierusta sekä maantie on laadittu yleiseksi maantiealueeksi (LT-2). Yleiseltä maantieltä suunnittelualueeseen tarkoitettu liittymä sijaitsee suurin piirtein samassa kohtaa kuin ELY-keskuksen aluevaraussuunnitelmassa on esitetty. Toimitilarakennusten korttelialueet (KTY-21) on sijoitettu yleiskaavassa 2035 merkittyihin työpaikka-alueen paikkoihin. Toimitilarakennusten korttelialueille on luonnoksessa annettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,25-0,40 välillä, jotta tarjontaan saadaan tehokkuudeltaan monipuolisempaa yritystonttitarjontaa. Suunnittelualueen oikeaan reunaan eli asemakaavamuutosalueelle, on muutettu erillispientalojen korttelien (AO-102) käyttötarkoituksia niin, että ne mahdollistavat paritalojen rakentamisen tonteille. Rakennusoikeutta erillispientalokortteleille on annettu tehokkuusluvulla 0,2, kuten ajantasa-asemakaavassakin on annettu. Rakennusoikeutta kaavaluonnoksessa syntyy yhteensä 30 700 k-m² toimitilarakennusten kortteille ja noin 2250 k-m² erillispientalojen korttelialueelle. Kaavaluonnokseen on myös laadittu yleisen pysäköinnin liikennealue (LP), jonka pinta-ala on 408 m² ja johon pystytään järjestämään noin 20 autoa. Kaavaluonnokseen on laadittu kävelyn ja polkupyöräilyn yhteys virkistysalueeseen (VL-8) läpi ja virkistysaluetta on laajennettu pohjoisen suuntaan. Kävelyn ja polkupyöräilyn väylältä on kaavaluonnokseen merkitty yhdistyvän myös luontopolku, joka johtaa Haukkavuoren luonnonsuojelualueen suuntaan. Jalankulun ja pyöräilyn käytävä sekä luontopolku virkistysalueen läpi, säilyttävät viheryhteydet Haukkavuoren luonnonsuojelualueelle ja parantaa alueen kevyen liikenteen verkkoa. Virkistysalueen laajentaminen mahdollistaa ohjeellisen hulevesialueen sijoittamisvaihtoehtoja alueelle. Asemakaavassa syntyy uusia katuja joiden nimeämiset kuuluvat nimistötoimikunnan tehtäviksi. Katujen uudet nimet esitetään asemakaavaehdotuksessa.

4.1 Aluevaraukset

4.1.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO-102)

Korttelimääräyksen muutos tehtiin sellaiseksi, että se sallii paritalon rakentamisen tonteille. Korttelikohtiasi määräyksiä myös päivitettiin. Kiinteistöjaotus pysyi muuttumattomana.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-21)

Asemakaavalla syntyvät toimitilarakennusten korttelialueet on sijoitettu alueelle Keravan kaupungin yleiskaavassa 2035 esitetyllä sijainnilla. Rakennustehokkuus vaihtelee 0,25-0,40 välillä monipuolisen tonttitarjonnan parantamiseksi.

Suunnittelualueella kiinteistön 245-404-2-635 sisällä sijaitsee peltoa, joka kuuluu yleiskaavan 2035 mukaan maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen. Kokonaisuudessaan maisemallisesti arvokas alue liittyy vahvasti Keravan jokilaaksoon. Suunnittelualueella oleva pelto on pieni osa kokonaisuutta ja on irrallaan Lahdentien toisella puolella sijaitsevasta pellostä ja sen takana olevasta joesta. Keravan kaupungille on tärkeä saada työpaikkatontteja logistiikan kannalta hyviltä paikoilta, kuten Keravan elinkeino-ohjelmassa 4.2.2013/35§ on esitetty ja kyseinen pelto on pieni osa maisemallisesti ar-

vokkaasta kokonaisuudesta, joten tästä syystä kyseinen pelto on merkitty asemakaava-
valuonnoksessa toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kyseinen pelto on merkitty
myös yleiskaavassa työpaikka-alueeksi. Museovirastolta on pyydetty lausunto asema-
kaavaluonnoksesta.

4.1.2 Muut alueet

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kortteli on tarkoitettu Haukkavuoren ulkoilijoiden pysäköintipaikoiksi. Alueelle mah-
tuu 20-22 autopaikkaa väljyydestä riippuen.

Maantien alue (LT-2)

Lahdentie sekä sen vieressä kulkeva maakaasun runkoputken lähialue merkittiin
maantien alueeksi.

Lähivirkistysalue (VL)

Virkistysalue on erillispientalojen kortteleiden lähin virkistysalue.

Lähivirkistysalue VL-8

Virkistysaluetta laajennettiin pohjoiseen päin. Ohjeellisen hulevesialueen sijoittami-
nen on helpompaa laajemmalle virkistysalueelle. Lähivirkistysalueen läpi kulkee jalan-
kulun ja pyöräilyn väylä, joka liittyy Kaskela I kaava-alueen Koivulan työpaikka-alueen
kaava-alueeseen. Luonnonpolku kulkee kävelyn ja polkupyöräilyn väylältä virkistysalu-
een läpi Haukkavuoren luonnonsuojelun suuntaan, joka myös säilyttää viheryh-
teyden Haukkavuoren luonnonsuojelualueelle.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueella ei ole aikaisempaa toimitilarakennuskantaa, joten rakennettu ympäristö syn-
tyy tämän asemakaavan avulla. Kaskela I asemakaavaa ei ole vielä toteutettu, joten
rakentamista ei ole vielä aloitettu sielläkään. Ainoastaan yksi erillispientalo on raken-
nettu suunnittelualueelle, joten rakennettu ympäristö muuttua merkittävästi tämän
asemakaavan hyväksymisen seurauksena.

4.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö muuttuu merkittävästi, kun aluetta louhitaan ja alueelle rakentuu
asemakaavan sallima rakentaminen. Asemakaavassa on virkistysalueen läpi kulkevan
yhteyden kautta parannettu pääsyä Haukkavuoren luonnonsuojelualueelle. Yleinen
pysäköintikortteli mahdollistaa pääsyn myös autolla Haukkavuoren luonnonsuojelu-
alueen lähialueelle. Keravan luontoselvityksen 2014 mukaan alueella ei ole merkittäviä
luontokohteita.

4.2.3 Vaikutukset liikenteeseen

Raskas liikenne tulee lisääntymään Lahdentien varrella ja tästä saattaa olla vaikutuksia ruuhka-aikoina, mutta ei merkittävästi. Liikennemääriä arvioidaan tarkemmin ehdotusvaiheessa. (Kappale päivittyy myöhemmin)

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaavat asemakaavakartta, selostus, rakennusjärjestys ja havainnekuvat.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualueen toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennusluvut on myönnetty.

5.3 Toteutuksen seuranta

Keravan kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvontana alueen jatkosuunnittelua, rakentamista ja kehittämistä.