

# HUHTIMONTIE 2

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### Asemakaavan muutos (2357)

Asemakaavan muutos koskee 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelin 873 osaa.



#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan:

- 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.

## SUUNNITTELUTILANNE

### Nykytilanne

Asemakaava-alue sijaitsee Ylikeravan kaupunginosassa, noin 2,6 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta koilliseen, Lahden moottoritien ja Lahdentien välisellä alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9300 neliömetriä. Suunnittelualue muodostuu kahdesta toimitilatontista. Toisella tontilla sijaitsee Tapimer Oy:n toimitilarakennus ja toinen tontti on rakentamaton. Rakentamattoman toimitilatontin läpi kulkee kaupungin vesilaitoksen johtoja.



*Suunnittelualueen alustava rajaus ilmakuvasa.*

### Maanomistus

Yksityinen maanomistaja omistaa rakennetun toimitilatontin ja kaupunki omistaa rakentamattoman toimitilatontin. Kaupunki on laatinut suunnittelualueen eteläosan rakentamattomasta tontista kiinteistökaupan esisopimuksen kaavamuutosalueen yksityisen maanomistajan kanssa.



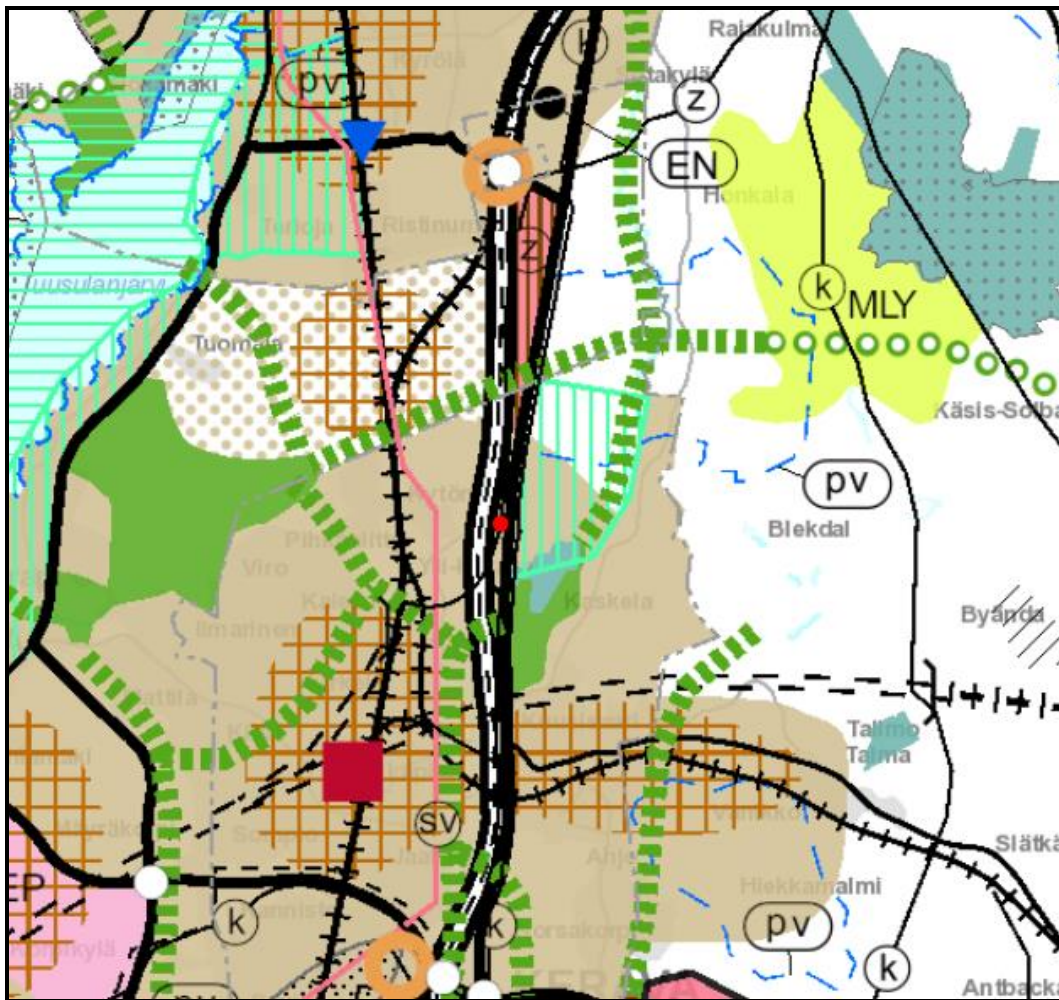
## Ympäristöhäiriöt

Alueelle kantautuu liikenteen melua Lahden moottoritieltä ja Lahdentieltä. Alueella esiintyy myös jonkin verran lentomelua.

## 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.

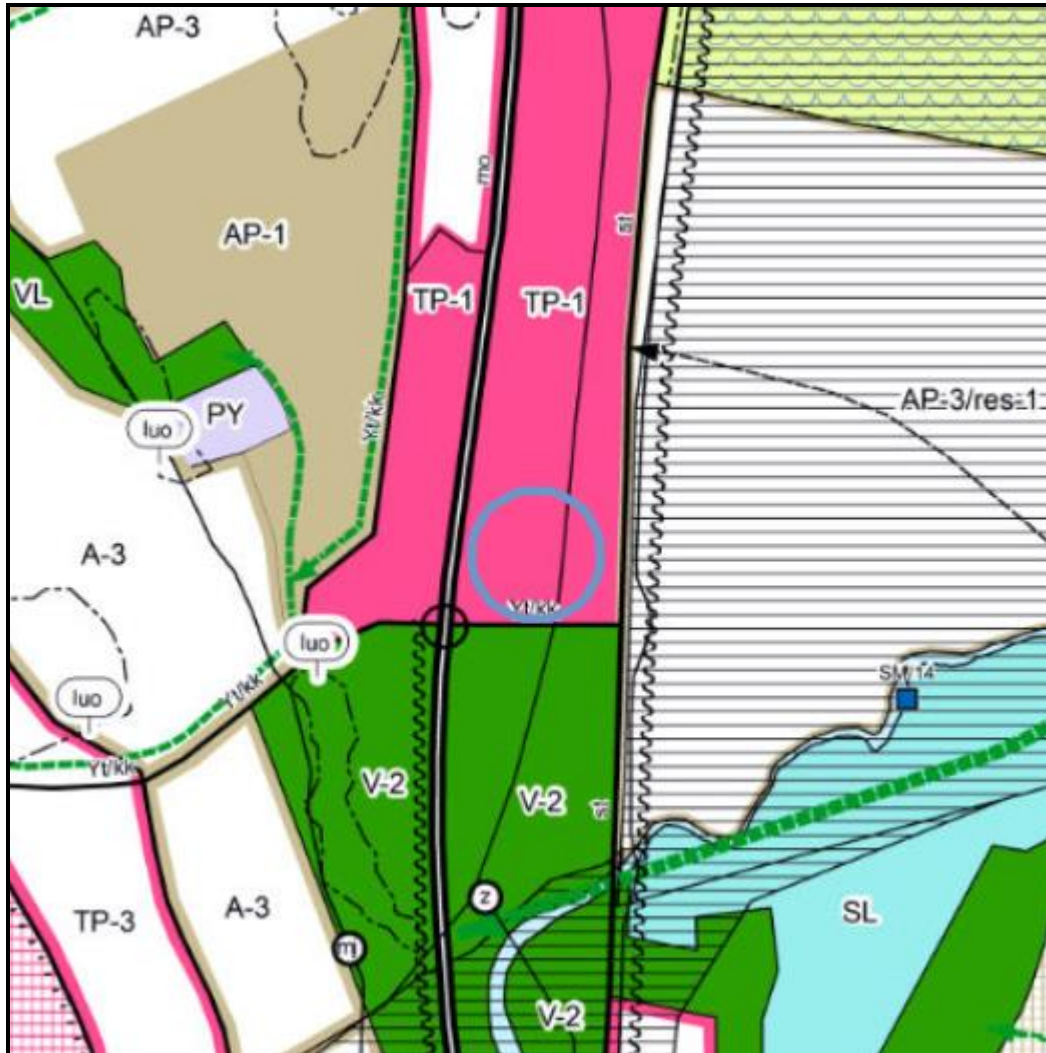


Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella pisteellä.

## Yleiskaava

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

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



Ote yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty sinisellä ympyrällä.

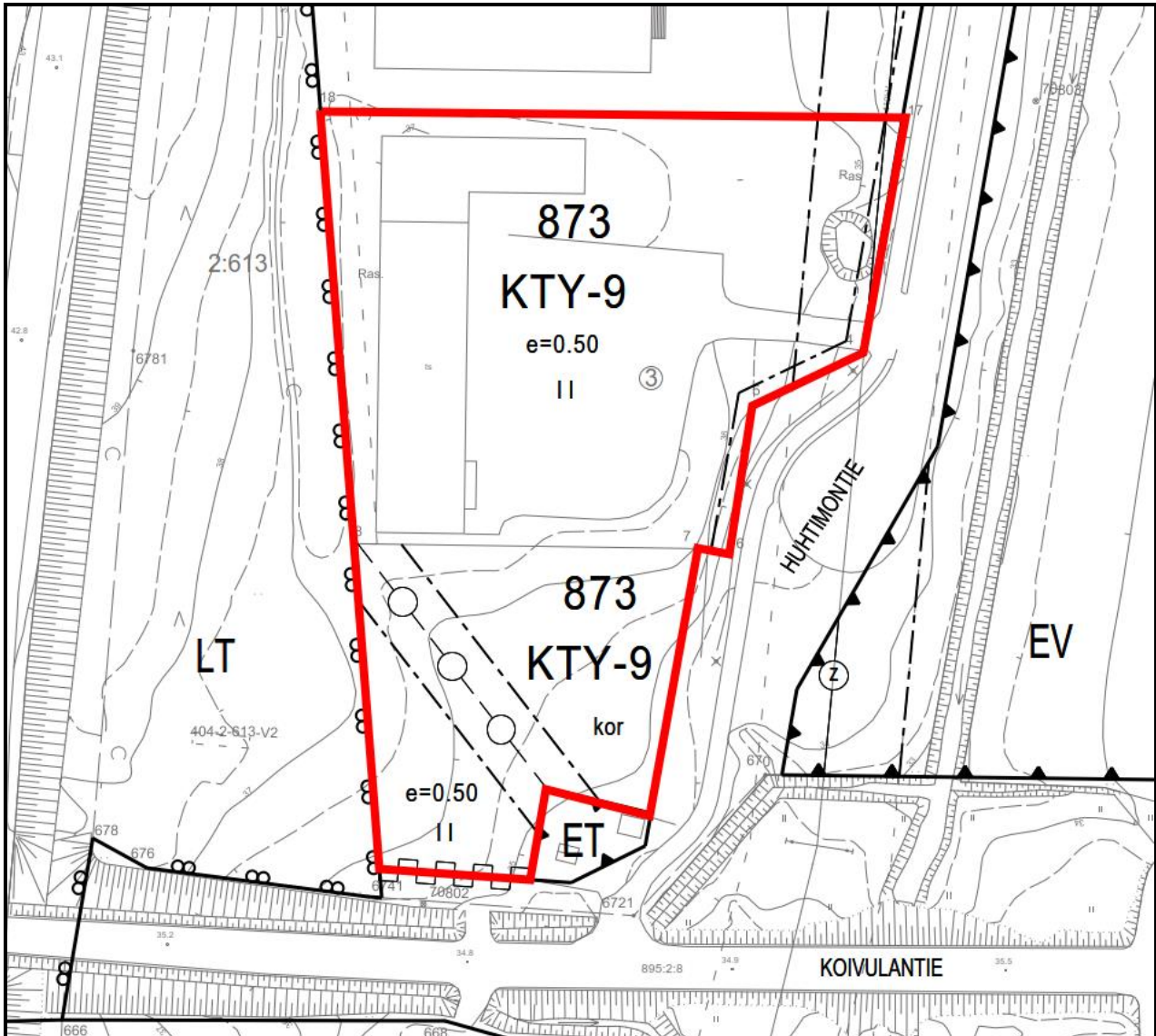
### Asemakaava

Voimassa oleviin asemakaavoihin suunnittelualue 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 varistorakennuksia sekä niihin liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Korttelialueelle 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 kerrosneliometriä, teollisuustilat 1 autopaikka / 100 kerrosneliometriä, varastotilat 1 autopaikka / 250 kerrosneliometriä.



*Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualueen alustava rajausta punaisella.*

## **Päätökset**

Suunnittelualueetta koskevia päätöksiä ja suunnitelmia.

- Keravan yleiskaava 2035
- Keravan kaupungin rakennusjärjestys
- Keravan kaupunkistrategia 2025
- Maankäyttösuunnitelma 2050
- HLU-2015 liikennejärjestelmäpäätös
- Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

## SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄ

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty osoitteessa Huhtimontie 2 sijaitsevan tontin omistajan Tapimer Oy:n aloitteesta. Yrityksen tavoitteena on laajentaa toimintaansa tulevaisuudessa, mikä vaatisi uusien toimitilojen rakentamista. Tontilla on jäljellä runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, mutta asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden toteuttaminen nykyisellä tontilla on kuitenkin haasteellista, sillä yrityksen toiminta tarvitsee runsaasti pihatilaa. Yritys on tarjoutunut ostamaan viereisen kaupungin omistaman rakentamattoman tontin, johon sen olisi tarkoitus rakentaa uudet toimitilansa.

Kaupungin omistamalla rakentamattomalla tontilla on rakennusoikeutta noin 1400 kerrosneliometriä ja rakennukset on mahdollista rakentaa 2 kerrokseen. Tapimer Oy:llä on omalla tontillaan käyttämätöntä rakennusoikeutta vielä noin 1875 kerrosneliometriä, joten lisärakennusoikeuden ostaminen ei ole yritykselle tarpeellista. Toimintansa laajentamiseksi yritys tarvitsee kuitenkin lisää tonttimaata.

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa kahden rakennuspaikan kaavaa siten, että Tapimer Oy:n on mahdollista laajentaa toimintaansa kaupungilta ostettavalle rakennuspaikalle, ja käyttää laajentamiseen omalla tontillaan jäljellä olevaa rakennusoikeutta.

## VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä arvioidaan sen vaikutuksia mm. ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, 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:** Kerava-seura ry, Keravan ympäristösuojeluyhdistys ry, Keski-Uudenmaan kauppakamariyksikkö, Keravan Yrittäjät ry, Keravan vammaisneuvosto ja Keravan Vanhusneuvosto.
- **Kaupungin asiantuntijat ja luottamuselimet**
- **Viranomaiset:** Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo ja Uudenmaan liitto.
- **Muut yhteistyö- ja asiantuntijatahot:** Sonera Carrier Networks Oy, Elisa Oyj ja Keravan Energia Oy.

Luettelo ei ole kattava ja sitä voidaan tarkistaa suunnittelun aikana.

## OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla, Keravan kaupungin karttapalvelussa sekä Keravan kaupungin kotisivuilla ([www.kerava.fi](http://www.kerava.fi)) sekä lähetetään kirje suunnittelualueen maanomistajille tai haltijoille sekä suunnittelualueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja -haltijoille.

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



## **SUUNNITTELUN ARVIOITU AIKATAULU**

### **Aloitusvaihe: alkuvuosi 2019**

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta tiedotetaan, ja OAS asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten kahden viikon ajaksi. Mahdolliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee jättää nähtävilläolon aikana.

### **Valmisteluvaihe: kevät 2019**

Asemakaavamuutoksen luonnosta laadittaessa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet. Asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan, ja luonnos asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten kahden viikon ajaksi. Mahdolliset mielipiteet luonnoksesta tulee jättää nähtävilläolon aikana.

### **Ehdotusvaihe: kesä/syky 2019**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksesta saadut mielipiteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden laaditaan asemakaavamuutoksen ehdotus, jonka kaupunkikehitysjaosto hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Asemakaavamuutoksen ehdotuksen 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: syky 2019**

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla, lehtikuulutuksella Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä sekä kaupungin kotisivuilla internetissä [www.kerava.fi](http://www.kerava.fi). Hyväksytyt 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: syky 2019**

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

Asemakaavamuutos tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä ([www.kerava.fi](http://www.kerava.fi)).

## **VIRANOMAISYHTEISTYÖ**

Viranomaisneuvottelua ei järjestetä, koska asemakaavamuutos ei koske valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita eikä muutoin ole maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä. Viranomaisyhteistyö järjestetään käyttämällä lausunnotmenettelyä.

## **LAUSUNNOT**

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

## **ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LAATIJA JA YHTEYSTIEDOT**

### **Laatija**

Tuomas Turpeinen  
Kaavasuunnittelija, YKS 573  
Puhelin: 040 318 2480  
Sähköposti: tuomas.turpeinen@kerava.fi

### **Yhteystiedot**

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



