

Maankäyttöpalvelut 19.1.2012, päivitetty 27.5.2016


**Asemakaavan muutos (2279)**
**Kaupungintalon kortteli**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kertoo:

- mitä suunnitellaan ja missä
- suunnittelutyön tavoitteet ja lähtökohdat
- ketkä ovat osallisia
- miten ja milloin voi vaikuttaa ja miten siitä tiedotetaan
- mitä vaikutuksia kaavalla on ja miten vaikutukset arvioidaan
- arvioitu aikataulu
- kuka valmistelee kaavaa ja mistä saa lisätietoa

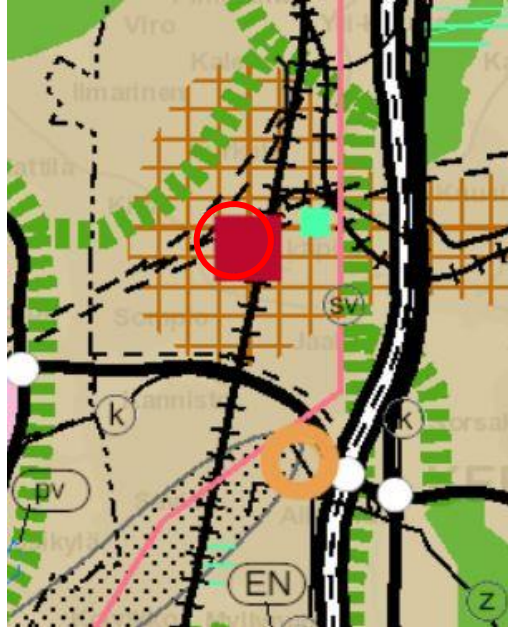
Mielipiteiden esittäminen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa mahdollistaa paremmin niiden huomioimisen suunnittelutyössä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan tarvittaessa kaavatyön edetessä.

<b>Aloite</b>	Asemakaavan muutoksen laadintaan on ryhdytty Keravan kaupungin aloitteesta.
<b>Suunnittelualue</b> 	Alue sijaitsee Keravan keskustassa Kauppakaaren pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu Kauppakaaren, Keskikatuun, kortteliin 33 ja Aurinkomäen puistoalueeseen. Suunnittelualueeseen kuuluu 4. Keskustan kaupunginosan kortteli 7, kortteli 2, osa kortteliä 222, Nikkarinkuja, osa Kauppakaarta, osa Paasikivenkatua, Otavankuja sekä liikennealuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,4 ha.  <i>Suunnittelualueen sijainti opaskartalla</i> Suunnittelualueen rajoja täsmennetään tarpeen mukaan työn kuluessa.

<p><b>Suunnittelun tavoite</b></p>	<p>Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien liike- ja asuinrakennusten toteuttaminen olemassa olevien kiinteistöjen tilalle, ratkaista suunnittelualueen pysäköintijärjestelyt sekä ajantasaisesti alueen asemakaavoja.</p> <p>Suunnittelun tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja parantaa keskustan kaupunkikuvaa. Lisäksi tavoitteena on lisätä ja monipuolistaa kävelykeskustan kaupallista tarjontaa, lisätä keskusta-asumista sekä elävöittää kävelykeskustaa.</p>
<p><b>Lähtötiedot</b></p>	<p><b>Nykytilanne:</b></p> <p>Korttelin 7 tontilla 4 on Keravan kaupungintalo, jonka maantasokerroksessa on liiketiloja mm. posti, optikkoliike ja lounaskahvila. Kaupungintalon toisessa kerroksessa on kaupungin toimitiloja. Tontilla 5 sijaitsee nk. Sampotalo, jossa katutasossa toimii mm. kahvila, musiikkiliike ja videovuokraamo. Tontilla 6 on käytöstä poistettu pysäköintilaitos.</p> <p>Korttelin 7 pohjoisosassa Nikkarikujan varrella on yleinen pysäköintialue.</p> <p>Paasikivenkadun itäpuolella korttelissa 2 ja osassa korttelia 222 on kaksikerroksisia liike- ja toimistorakennuksia. Rakennuksissa toimii katutasossa mm. pankki, valokuvausliike ja pikaruokaravintola. Toisessa kerroksessa on liiketilojen toimisto- ja yhteistiloja.</p> <p><b>Maanomistus:</b></p> <p>Korttelin 7 tontit 5 ja 6 omistaa Kiinteistö Oy Keravan Sampotalo, tontit 4 ja 6 sekä katualueet omistaa Keravan kaupunki. Korttelit 2 ja 222 ovat yksityisessä omistuksessa.</p>  <p><i>Ote maanomistuskartasta. Vihreällä osoitettu Keravan kaupungin maanomistus.</i></p>

**Maakuntakaava:**

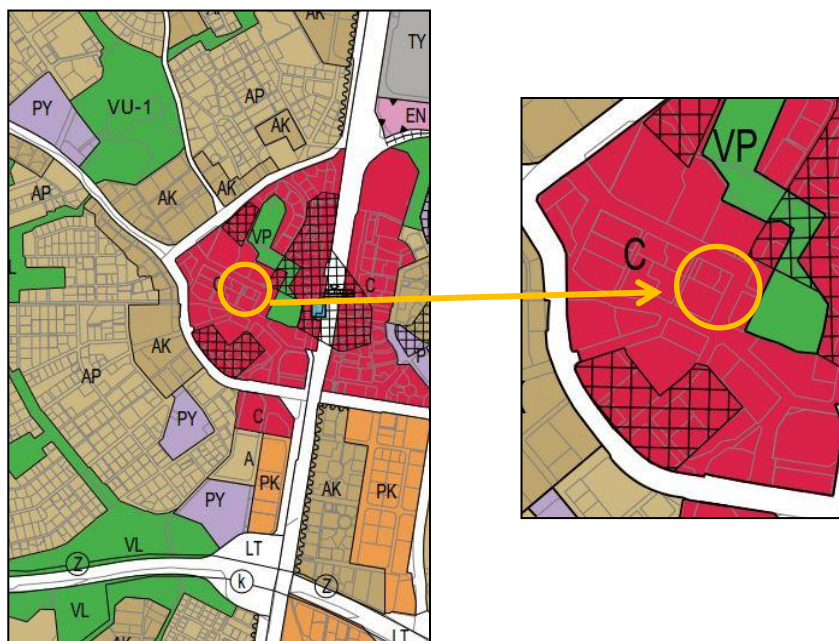
Uudenmaan 8.11.2006 vahvistetussa maakuntakaavassa ja 30.10.2014 vahvistetussa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta.



*Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä.*

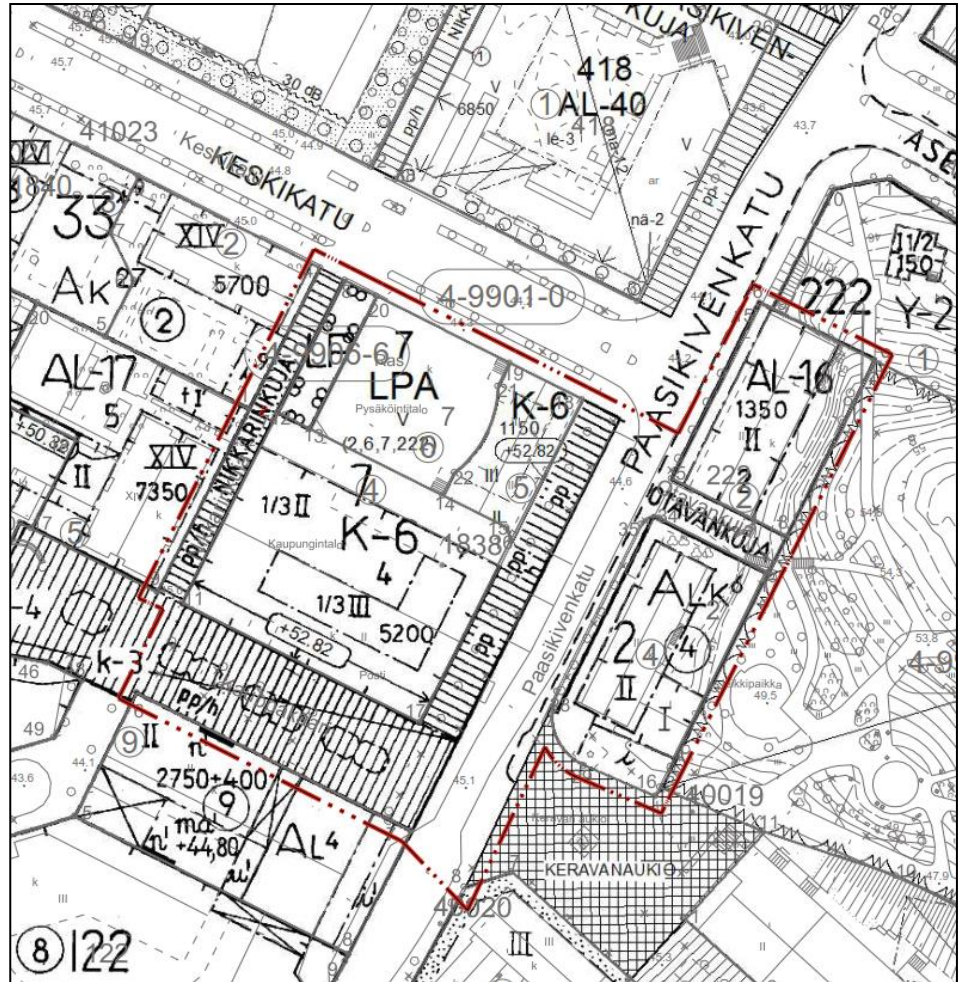
**Yleiskaava:**

Oikeusvaikutteisessa valtuuston 14.6.2004 hyväksymässä ja vuonna 2007 tarkistetussa Keravan yleiskaavassa 2020 kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta. Koko kaupungin yleiskaavan tarkistus on käynnistynyt keväällä 2013. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 30.3. – 4.5.2015. Luonnoksessa suunnittelualueelle ei ole esitetty muutoksia.



**Asemakaava:**

Korttelin 7 tontilla 4 sekä liikennealueella on voimassa asemakaava (1516) vuodelta 1987. Tontti 4 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tonttia varten tulee rakentaa 1 autopaikka kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti. Suurin sallittu kerrosluku on 1/3 II – 1/3 III. Rakennusoikeutta on yhteensä 5200 k-m<sup>2</sup>. Liikennealue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi. Paasikivenkadun länsireuna on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.



*Ote ajantasa-asemakaavasta*

Korttelin 7 tonteilla 5 ja 6 on voimassa asemakaava (2124) vuodelta 1997. Tontti 5 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tonttia varten tulee rakentaa 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on osoitettu 1150 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II-III. Tontti 6 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jonka suurin sallittu kerrosluku on V. Alueelle saa sijoittaa kortteleiden 2, 6, 7 ja 222 autopaikkoja.

Kauppakaarella on voimassa asemakaava (1345) vuodelta 1985. Alue on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu. Alueelle voidaan rakentaa läpinäkyvä katto. Lisäksi Kauppakaarella saa rakentaa liiketiloja niille osoitetuille rakennusaloille yhteensä enintään 450 k-m<sup>2</sup>.

Paasikivenkadulla on voimassa asemakaava (1) vuodelta 1927, asemakaava (1220) vuodelta 1983 sekä asemakaava (1516) vuodelta

<b>Selvitykset</b>	<p>1987. Paasikivenkatu on osoitettu katualueeksi. Paasikivenkadun län- sireunaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.</p> <p>Otavankujalla on voimassa asemakaava (204) vuodelta 1956. Ota- vankuja on osoitettu katualueeksi.</p> <p>Korttelissa 2 on voimassa asemakaava (884) vuodelta 1976. Alue on osoitettu yhdistetyksi liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Suu- rin sallittu kerrosluku on Paasikivenkadun puolella II ja rakennusalan kaakkoisosalla I. Rakentamisen sijoittaminen on osoitettu rakennus- alan rajoin. Autopaikkoja tulee varata yksi autopaikka 50 m<sup>2</sup> liikeker- rosalaa kohti ja yksi autopaikka asuntoa kohti. Korttelialueen etelälai- taan on osoitettu istutuksin järjestettävä korttelialueen osa.</p> <p>Korttelissa 222 on voimassa asemakaava (1220) vuodelta 1983. Alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Ra- kennusoikeutta on osoitettu 1350 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakentamisen sijoittaminen on osoitettu rakennusalan rajoin. Au- topaikkoja on varattava yksi autopaikka 50 m<sup>2</sup> kerrosalaa kohti.</p> <p><b>Rakennuskielto:</b> Alueella ei ole rakennuskieltoa</p>
<b>Vaikutusten arviointi</b>	<p><b>Laadittavat tai tarkistettavat selvitykset</b> Selvitysten tarve arvioidaan kaavaprosessin aikana.</p> <p><b>Muut selvitykset:</b> Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035, Sito, 2014</p>
<b>Osalliset</b>	<p><b>Tärkeimmät arvioitavat vaikutukset:</b></p> <p>Ympäristövaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan.</p> <p>Taloudelliset ja tekniset vaikutukset kunnan talouteen, palvelutarjon- taan, kunnan palveluihin, yhdyskuntatekniikkaan ja -talouteen sekä liikennemääriin ja keskusta-alueen pysäköintiin.</p> <p>Sosiaaliset ja terveydelliset vaikutukset alueen turvallisuuteen, ter- veellisyyteen, lähialueiden asuinoloihin ja liikenneyhteyksiin sekä lii- kenteen aiheuttamiin melu- ja päästöhaittoihin.</p> <p>Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua.</p> <p>Selvitettävät vaikutukset määritellään tarkemmin kaavoituksen yhtey- dessä.</p>
	<p>Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat, haltijat ja asukkaat, toimi- paikat, yritykset ja niiden työntekijät.</p>

<b>Tiedottaminen</b>	<p>Kaavahankkeisiin osallisiksi ilmoittautuneet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry</li><li>- Kerava Seura ry</li><li>- Keravan Yrittäjät ry</li><li>- Keski-Uudenmaan Kauppakamariyksikkö</li><li>- Keravan Vammaisneuvosto</li><li>- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo</li></ul> <p>Yhdistykset ja muut viranomaiset ja yhteisöt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Keravan Vanhusneuvosto</li><li>- Keski-Uudenmaan Nuorkauppakamari ry</li><li>- Uudenmaan ELY- keskus</li><li>- Uudenmaan liitto</li><li>- Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus Oy Forum</li><li>- Finavia Oy</li><li>- Helsingin seudun liikenne</li><li>- Elisa Oyj</li><li>- Sonera Carrier Networks Oy</li><li>- Keravan Energia Oy</li><li>- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus</li><li>- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos</li></ul> <p>Keravan kaupungin asiantuntijaviranomaiset</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kaupunkitekniikka -liikelaitoksen johtokunta</li><li>- Vapaa-aikavirasto</li><li>- Rakennuslautakunta</li></ul> <p>Luettelo ei ole kattava, ja osallisten listaa voidaan tarkistaa ja täydentää suunnittelun aikana. Osalliseksi voi ilmoittautua maankäyttöpäalveluihin kaavan suunnitteluvaiheen aikana.</p>
<b>Alustava käsittelyaikataulu</b>	<p>Suunnittelun etenemisestä sekä suunnitteluun osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• kuuluttamalla Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja Keravan kaupungin kotisivuilla (<a href="http://www.kerava.fi">www.kerava.fi</a>)</li><li>• lähettämällä kirje kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille sekä kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille.</li></ul>
	<p><b>Aloitusvaihe / helmi-maaliskuu 2012</b></p> <p>Kaavamuutoksen vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta tiedotetaan ja OAS asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten kahden viikon ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) voi esittää muutoksia ja täydennyksiä vielä suunnitteluprosessin aikana ja siitä saa lisätietoja suunnittelijalta.</p> <p><b>Valmisteluvaihe / helmi - elokuu 2016</b></p> <p>Kaavaluonnos laaditaan ja se hyväksytetään kaupunkikehitysjaostossa asetettavaksi nähtäville ja lausunnoille. Luonnos on nähtävillä kuu-kauden mielipiteiden esittämistä varten ja siitä tiedotetaan kuulutta-</p>

malla Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla Internetissä (www.kerava.fi).

#### **Ehdotusvaihe / syys - marraskuu 2016**

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden, lausuntojen ja selvitysten pohjalta laaditaan muutosehdotus, jonka kaupunkikehitysjaosto hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan ja mahdolliset muistutukset tulee jättää kirjallisena nähtävillä olon 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, lähetään kaupungin perusteltu kannanotto kaupunkikehitysjaoston käsittelyn jälkeen.

#### **Hyväksymisvaihe joulukuu 2016 - tammikuu 2017**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunkikehitysjaoston ja kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kuuluttamalla siitä kaupungin ilmoitustaululla, lehtikuulutuksella Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä sekä kaupungin kotisivuilla Internetissä (www.kerava.fi). Kaupunginvaltuuston hyväksymä kaavamuutos on nähtävillä Keravan kaupungin kaupunkisuunnittelun kotisivuilla. Tässä vaiheessa kirjeellä tiedotetaan vain niille, jotka ovat sitä erikseen ehdotuksen nähtävilläolon aikana pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

#### **Päätöksen voimaantulo / maaliskuu 2017**

Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli päätöksestä ei valiteta.

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

#### **Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunto seuraavilta:**

- Keravan kaupungin asianomaiset lautakunnat
- Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry
- Kerava Seura ry
- Keravan Yrittäjät ry
- Keski-Uudenmaan Kauppakamaryksikkö
- Keravan Vammaisneuvosto
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Uudenmaan ELY- keskus
- Uudenmaan liitto
- Elisa Oyj
- Sonera Carrier Networks Oy
- Keravan Energia Oy
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

<b>Asemakaavan muutoksen valmistelija</b>	<b>Valmistelija</b> Asemakaavan valmistelusta vastaa:  kaava-arkkitehti Marja Pelo  Puhelin: 040 318 2316 Sähköposti: marja.pelo@kerava.fi
<b>Yhteystiedot</b>	Keravan kaupunki, Maankäyttöpalvelut  Postiosoite: PL 123 04201 Kerava  Käyntiosoite: Sampolan palvelukeskus, 4. krs Kultasepänkatu 7 04250 Kerava Puhelin: *09-29491