

KALEVAN UUDET PIENTALOTONTIT (2347)



KAAVASELOSTUS

(luonnos)

Kaupunkikehityspalvelut

15.8.2018



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kalevan uudet pientalotontit (2347)
Diaarinumero 62/2018

Asemakaavan muutos koskee Keravan kaupungin 1. Kalevan kaupunginosan pysäköimis- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 1. Kalevan kaupunginosan korttelin 670 osa, korttelin 673 osa ja korttelin 686 osa sekä katualuetta.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 7.2.2018 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

Suunnittelualue muodostuu kolmesta osasta Kalevan kaupunginosassa. Ensimmäinen osa sijaitsee Ylikeravantien ja Hirvenkadun kulmauksessa, toinen osa Sudenkujan päässä ja kolmas osa Karhunkadun varrella.



Kuva 1. Ote opaskartasta, punaisella suunnittelualan sijainti.

KAAVAN PÄÄTARKOITUS

Asemakaavamutoksen tarkoituksena on tutkia uusien pientalojen rakentamismahdollisuuksia Kalevan kaupunginosan alueella.

KERROSALA- JA LAAJUUSTIEDOT

Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 3100 m². Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 1040 k-m².

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.1	Asemakaavamuutos.....	4
1.2	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	5
1.3	Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset	5
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.2	Kaavatilanne	6
2.3	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	9
2.4	Asemakaavan tavoitteet.....	10
3	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU	11
3.1	Aloitusvaihe	11
3.2	Luonnosvaihe.....	11
3.3	Ehdotusvaihe	11
3.4	Hyväksymisvaihe	11
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT.....	12
4.1	Kaavan rakenne.....	12
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	12
4.3	Aluevaraukset	12
4.4	Kaavan vaikutukset.....	13
4.5	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), 23.10.2017
2. Vastineet OAS:sta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
3. Asemakaavan muutosluonnos, kaavakartta osa 1, 15.8.2018
4. Asemakaavan muutosluonnos, kaavakartta osa 2, 15.8.2018
5. Asemakaavan muutosluonnos, kaavakartta osa 3, 15.8.2018
6. Asemakaavan muutosluonnos, kaavamerkinnot ja -määräykset, 15.8.2018

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Keravan kaupunki
Vireilletulo ja OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Kaupunkikehitysjaosto 24.1.2018/6 § Kaupunginhallitus 30.1.2018/28 § Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Vireilletulo ja OAS:n nähtävilläoloilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä 7.2.2018, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) 7.-21.2.2018
Luonnos	Kaupunkikehitysjaosto 22.8.2018/x § Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä pp.kk.vvvv, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) pp.kk. – pp.kk.vvvv
Ehdotus	Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.vvvv/xxx § Lausuntopyynnöt 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.vvvv
Hyväksyminen (MRL 52 §)	Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.vvvv/xxx § Kaupunginhallitus pp.kk.vvvv/xxx §

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet (täydennetään kaavaprosessin edetessä)

1.1 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan 5 uuden omakotitalon rakentaminen Kalevan kaupunginosaan.

1.2 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Rakennuspaikkojen toteuttaminen on mahdollista heti kaavan saatua lainvoiman ja kun uudet tontit on muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

1.3 Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset

Asemakaavamuutos tiivistää Kalevan aluetta, mutta muutos on kuitenkin maltillinen. Uusien omakotitalojen rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa paikallisesti. Asemakaavamerkinnöin ja –määräyksin on varmistettu, että uudet asuinrakennukset sopivat kaupunkikuvaan. Kaupunkirakenteen tiivistäminen toteuttaa Keravan yleiskaavan 2035 ja asuntopoliittisen ohjelman 2016 – 2020 linjauksia. Kalevan alueelta poistuu yksi yleinen pysäköintialue, mutta Karhunkadulla sallitaan erillisellä liikenteenohjaussuunnitelmalla toispuoleinen kadunvarsipysäköinti. Näin ollen kaavamuutos ei heikennä alueen vieraspysäköintimahdollisuuksia. Alueen tonttien ulkopuoliset pysäköintipaikat myös jakaantuvat jatkossa alueelle tasaisemmin.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kolmesta toisistaan erillisestä osasta. Pysäköimiseen kaavoitetusta, mutta toteuttamattomasta alueesta Hirvenkadun varrella (osa 1), Sudenkujan päässä olevasta puiston osasta (osa 2) ja Karhunkadun varrella sijaitsevasta pysäköimisalueesta (osa 3).

2.1.2 Luonnonympäristö

Hirvenkadun ja Sudenkujan kaava-alueilla kasvaa sekalaista puustoa ja pensaita ja Karhunkadun kaava-alue on hiekkakenttää. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Lähiympäristössä on paljon luonnontilaista virkistysaluetta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Hirvenkadun ja Karhunkadun kaava-alueilla sijaitsee muuntamot, muilta osin alueet ovat rakentamattomia. Alueen lähiympäristön rakennuskanta muodostuu omakotitaloista ja rivitaloista.

2.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei esiinny erityisiä ympäristöhäiriöitä. Ylikeravantieltä kantautuu kaava-alueelle vähäistä liikenteen melua.

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

2.2 Kaavutilanne

Maakuntakaava

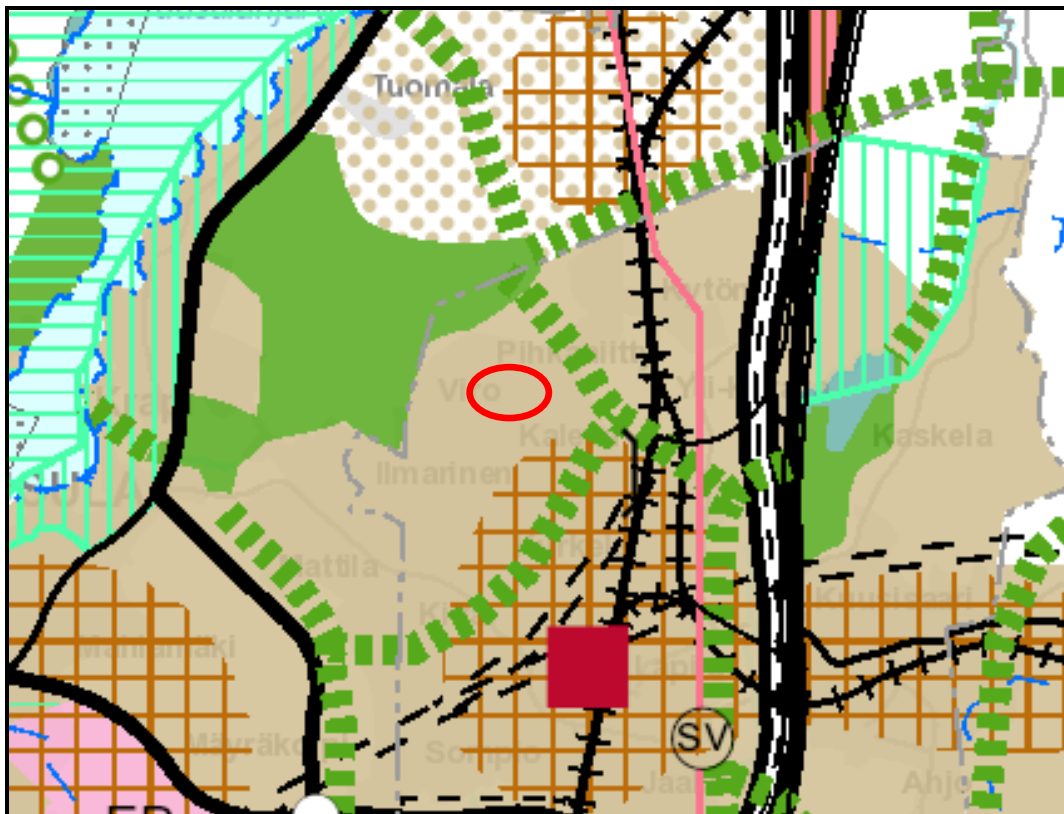
Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Yleiskaava

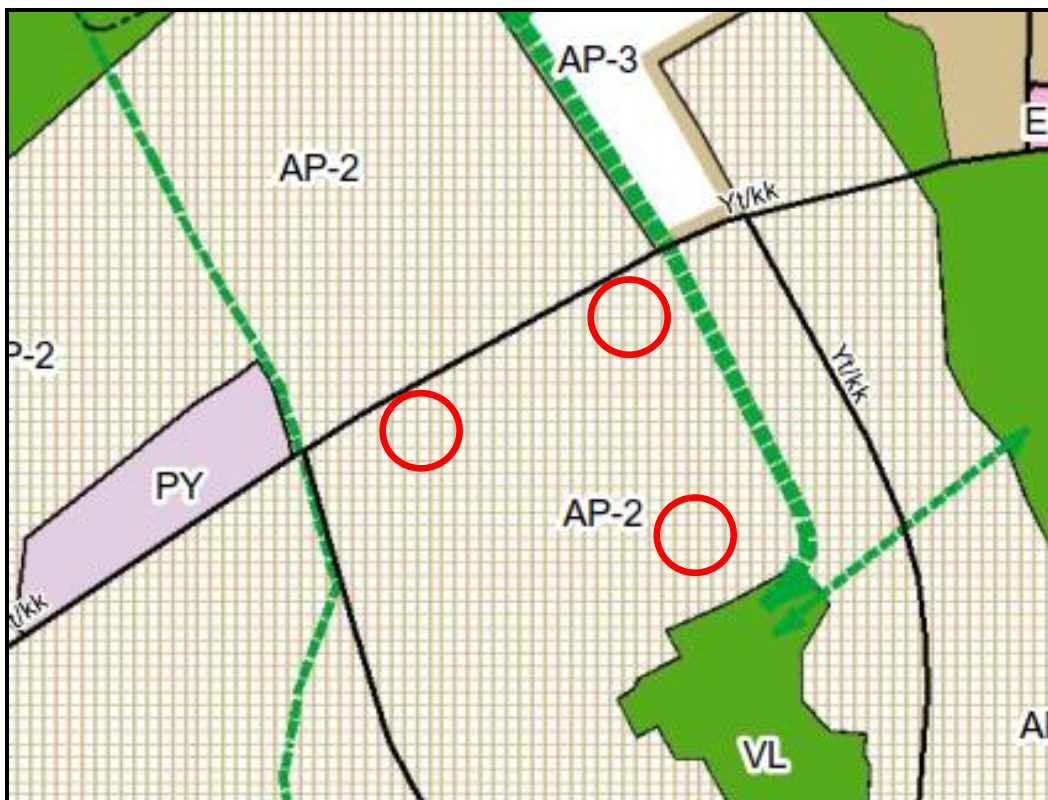
Alue on merkitty Keravan yleiskaavaan 2035 kehitettäväksi pientaloalueeksi (AP-2).

Asemakaava

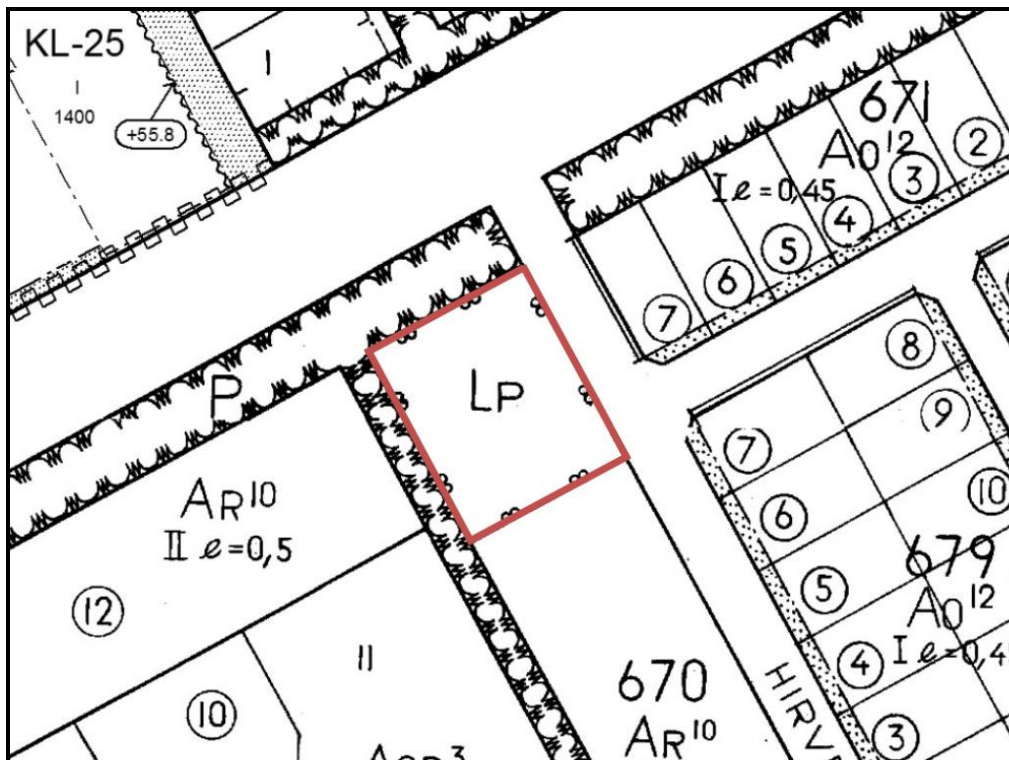
Voimassa olevaan asemakaavaan suunnittelualue on merkitty pysäköimisalueeksi (LP) ja puistoalueeksi (P).



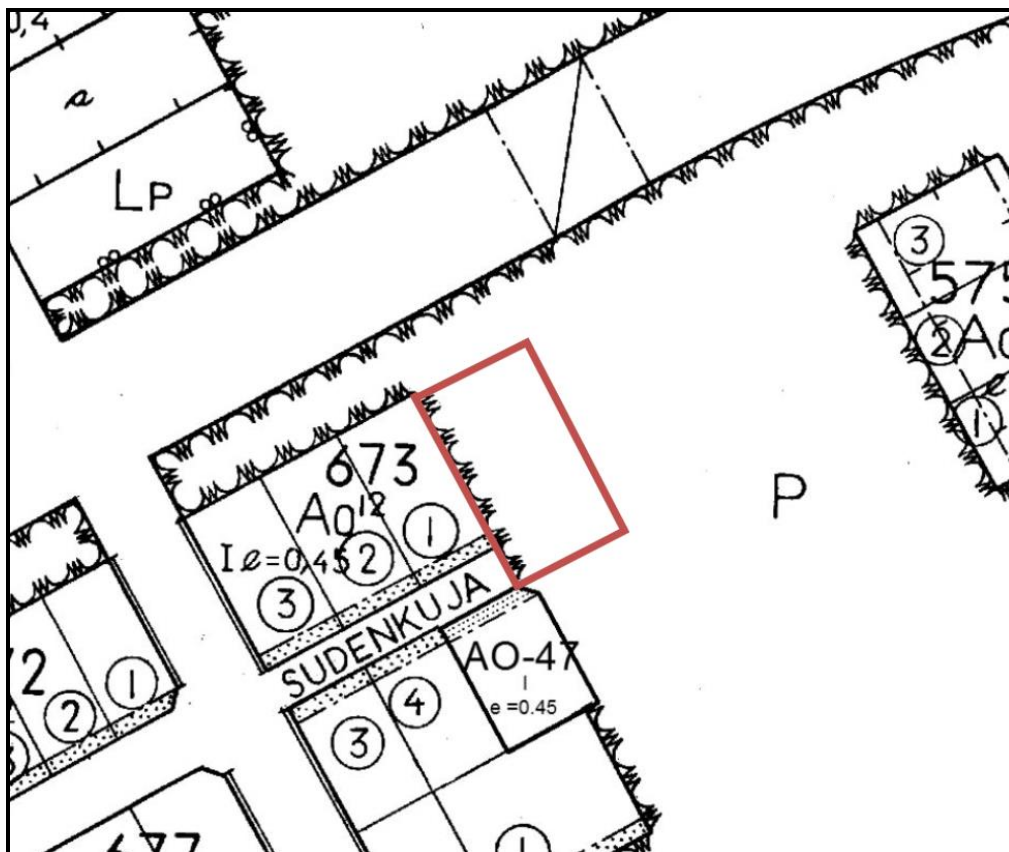
Kuva 2: Ote maakuntakaavayhdistelmästä, suunnittelualueiden likimääräinen sijainti punaisella.



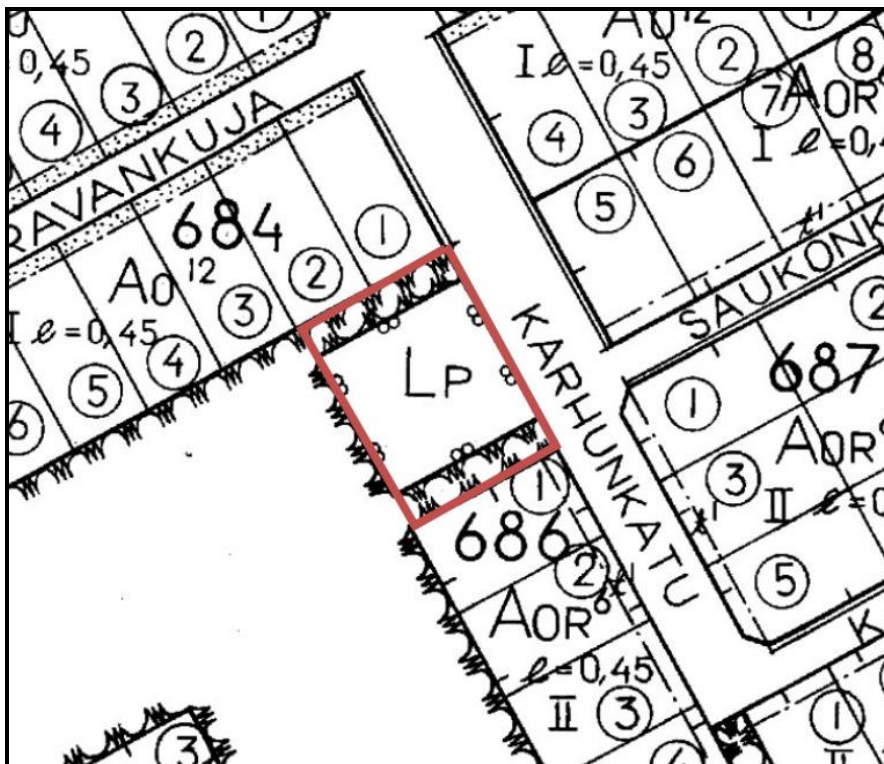
Kuva 3: Ote Keravan yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueiden likimääräinen sijainti punaisella.



Kuva 4: Ote ajantasa-asmakaavasta. Suunnittelualueen osa 1.



Kuva 5: Ote ajantasa-asmakaavasta. Suunnittelualueen osa 2



Kuva 6: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen osa 3

Rakennusjärjestys

Keravan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2017.

2.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alueen korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako.

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 muita suunnitelmia.

Strategiat, ohjelmat ja muut suunnitelmat

Keravan kaupunkistrategia 2025, kv 12.3.2018/17 §

HLJ-2015 liikennejärjestelmäpäätös, kh 15.6.2015/205 §

Maankäyttösuunnitelma 2050, kh 15.6.2015/205 §

Asuntostrategia 2025, kh 15.6.2015/205 §

Asuntopoliittinen ohjelma 2016-2020, kv 12.12.2016/98 §
Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Koska alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa, ei ole ollut tarpeen tehdä kaavoituksen käynnistämissopimuksia.

2.4 Asemakaavan tavoitteet

2.4.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta sekä lisätä omakotitalotonttien valikoimaa kaupungin alueella.

2.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on kaavoittaa uusia omakotitalotontteja palveluiden läheisyyteen sekä hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varrelle.

2.4.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Kaavaprosessin aikana tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa.

3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU

3.1 Aloitusvaihe

Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 30.1.2018 § 28. Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin 7.2.2018 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.-21.2.2018 Sampolan yhteispalvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualueen naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 6 lausuntoa ja 6 mielipidettä.

Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet lausuntoihin ovat tämän selostuksen liitteenä.

3.2 Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos on valmisteltu kaupunkikehitysjaoston kokoukseen 22.8.2018. Asemakaava on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3.3 Ehdotusvaihe

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

3.4 Hyväksymisvaihe

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella muodostuu kolme korttelin osaa jotka muodostavat kolme uutta korttelialuetta. Hirvenkadun toteuttamattoman LP-alueen paikalle on mahdollista toteuttaa kaksi uutta omakotitaloa, Sudenkujan päähän yksi uusi omakotitalo ja Karhunkadulle kaksi uutta omakotitaloa. Sudenkujan katualuetta on jatkettu puistoon päin noin 15 metriä. Hirvenkadun ja Karhunkadun kaava-alueilla sijaitsevat muuntamot siirretään lähialueelle Keravan Energian kanssa yhteistyössä katsottavaan sopivaan paikkaan.

Pinta-ala yhteensä: 3098 m²

- Pinta-alat:
 - AO-97: 1436 m²
 - AO-98: 1026 m²
 - AO-99: 512 m²
 - katualueet: 124 m²
- Kerrosneliömetrit yhteensä: 1041 k-m²

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella tiivistetään kaupunkirakennetta ja luodaan miellyttävää kaupunkikuvaa Keravan kaupungin strategian ja yleiskaava 2035 tavoitteiden mukaisesti.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO-97)

Asuinrakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla tiili, rappaus tai puu. Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää erilaisia lämpimiä ja voimakkaita maavärien sävyjä, kuten esimerkiksi tiilenpunaista, punaruskeaa tai ruskeaa.

Asuinrakennuksen kattomuodon tulee olla harjakatto, joka on väriltään musta, tummanharmaa tai grafiitinharmaa.

Autokatokset, varastot ja muut talousrakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia ja niiden tulee noudattaa päärakennuksen ilmettä julkisivujen värin sekä materiaalin osalta.

Asuinrakennuksen etäisyyden naapurierillispientalotontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi naapuritontin omistajaa kuultuaan sallia talousrakennuksen rakentamisen naapurierillispientalotontin rajaan kiinni.

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 2 autopaikkaa/asunto.

Erillispientalojen korttelialue (AO-98)

Asuinrakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla tiili, rappaus tai puu. Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää erilaisia lämpimiä ja voimakkaita maavärien sävyjä, kuten esimerkiksi tiilenpunaista, punaruskeaa tai ruskeaa.

Asuinrakennuksen kattomuodon tulee olla harjakatto, joka on väriltään musta, tummanharmaa tai grafiitinharmaa.

Autokatokset, varastot ja muut talousrakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia ja niiden tulee noudattaa päärakennuksen ilmettä julkisivujen värin sekä materiaalin osalta.

Asuinrakennuksen saa rakentaa 2 metrin etäisyydelle naapuritontista. Talousrakennuksen saa rakentaa kiinni naapuritontin rajaan.

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 2 autopaikkaa/asunto.

Erillispientalojen korttelialue (AO-99)

Asuinrakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla tiili, rappaus tai puu. Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää erilaisia lämpimiä ja voimakkaita maavärien sävyjä, kuten esimerkiksi tiilenpunaista, punaruskeaa tai ruskeaa.

Asuinrakennuksen kattomuodon tulee olla harjakatto, joka on väriltään musta, tummanharmaa tai grafiitinharmaa.

Autokatoksien, varastojen ja muiden talousrakennusten tulee noudattaa päärakennuksen ilmettä julkisivujen värin sekä materiaalin osalta.

Rakennuksen saa rakentaa kiinni tontin rajaan.

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 2 autopaikkaa/asunto.

4.3.2 Muut alueetKatualueet

Sudenkujan katualuetta on jatkettu puistoon päin noin 15 metriä.

4.4 Kaavan vaikutukset**4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavamuutos tiivistää Kalevan aluetta, mutta muutos on kuitenkin maltillinen. Uusien omakotitalojen rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa paikallisesti. Asemakaavamerkinnöin ja –määräyksin on varmistettu, että uudet asuinrakennukset sopivat kaupunkikuvaan.

Kalevan alueelta poistuu yksi yleinen pysäköintialue, mutta kaupunki sallii Karhunkadulla toispuolisen kadunvarsipysäköinnin. Karhunkatu on katsottu kaupunkitekniikan kanssa olevan tarpeeksi leveä kadunvarsipysäköinnin sallimiseen sen toisella puolella siten, että alueelle jää myös tarpeelliset lumitilat, ja kadulla mahtuu ajamaan myös isommilla ajoneuvoilla. Alueen yleiset pysäköintipaikat myös jakaantuvat jatkossa alueelle tasaisemmin, kun tällä hetkellä ne ovat olleet Karhunkadun toisessa päässä. Näin ollen kaavamuutos ei heikennä alueen pysäköintimahdollisuuksia.

Karhunkadulla ei ole tälläkään hetkellä sallittua pysäköidä tai säilyttää kuorma-autoja, veneitä tai peräkärryjä. Alue on tarkoitettu vain henkilöautojen paikoitukseen.

Suunnittelualueella sijaitsevat 2 muuntamoaa siirretään kaava-alueen lähiympäristöön Keravan Energian kanssa yhteistyössä katsottaviin paikkoihin.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

4.4.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueella ei esiinny erityisiä ympäristöhäiriöitä. Ylikeravantieltä kantautuu kaava-alueelle vähäistä liikenteen melua. Meluntorjunta ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

4.5 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaavat asemakaavakartta, selostus ja rakennusjärjestys.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualueen toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kun uudet tontit on muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

5.3 Toteutuksen seuranta

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