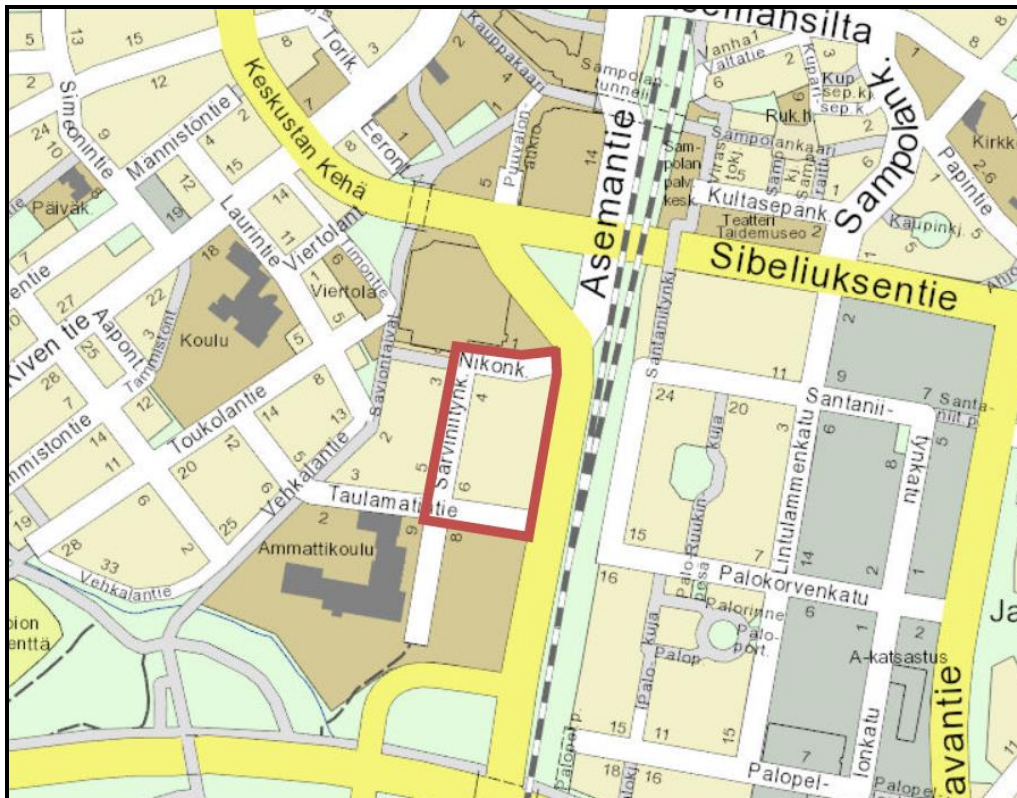


# SARVINIITYNKATU 4-6

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### Asemakaavamuutos (2342)

Asemakaavamuutos koskee 3. Sompion kaupunginosan korttelia 159 ja katualueita.



#### 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 valmistele kaavaa ja mistä saa lisää tietoa

Mielipiteiden esittäminen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa mahdollistaa paremmin niiden huomioimisen suunnittelutyössä.

## SUUNNITTELUTEHTÄVÄ

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen päätarkoituksena on mahdollistaa asuinkerrostalojen ja mahdollisesti myös liiketilojen rakentaminen suunnittelualueelle. Polttoaineen jakeluasema säilytetään alueella. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan myös Sarviniitynkadun kaavamuutosalueeseen kuuluvan osan muuttamista pihakaduksi tai puistomaiseksi yleiseksi alueeksi.

## SUUNNITTELUTILANNE

### Nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä Keravan keskustasta etelään. Keravan asemalle matkaa on noin 700 metriä. Alue käsittää osoitteessa Sarviniitynkatu 4 sijaitsevan liikekiinteistön, osoitteessa Sarviniitynkatu 6 sijaitsevan huoltoasemakiinteistön, sekä Nikonkadun, Sarviniitynkadun ja Taulamatintien katualueita. Liikekiinteistöllä sijaitsee vuonna 1972 rakennettu liikerakennus ja huoltoasematontilla polttoaineen kylmäjakeluasema. Muutosalueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria.



*Suunnittelualueen rajaus ilmakuvassa.*

## Maanomistus ja maankäyttösopimukset

Kaupunki omistaa suunnittelualueen katualueet, liikekiinteistö ja huoltoasemakiinteistö ovat yksityisessä omistuksessa. Kaavaprosessin aikana liikekiinteistön maanomistajan kanssa laaditaan asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus.

## Ympäristöhäiriöt

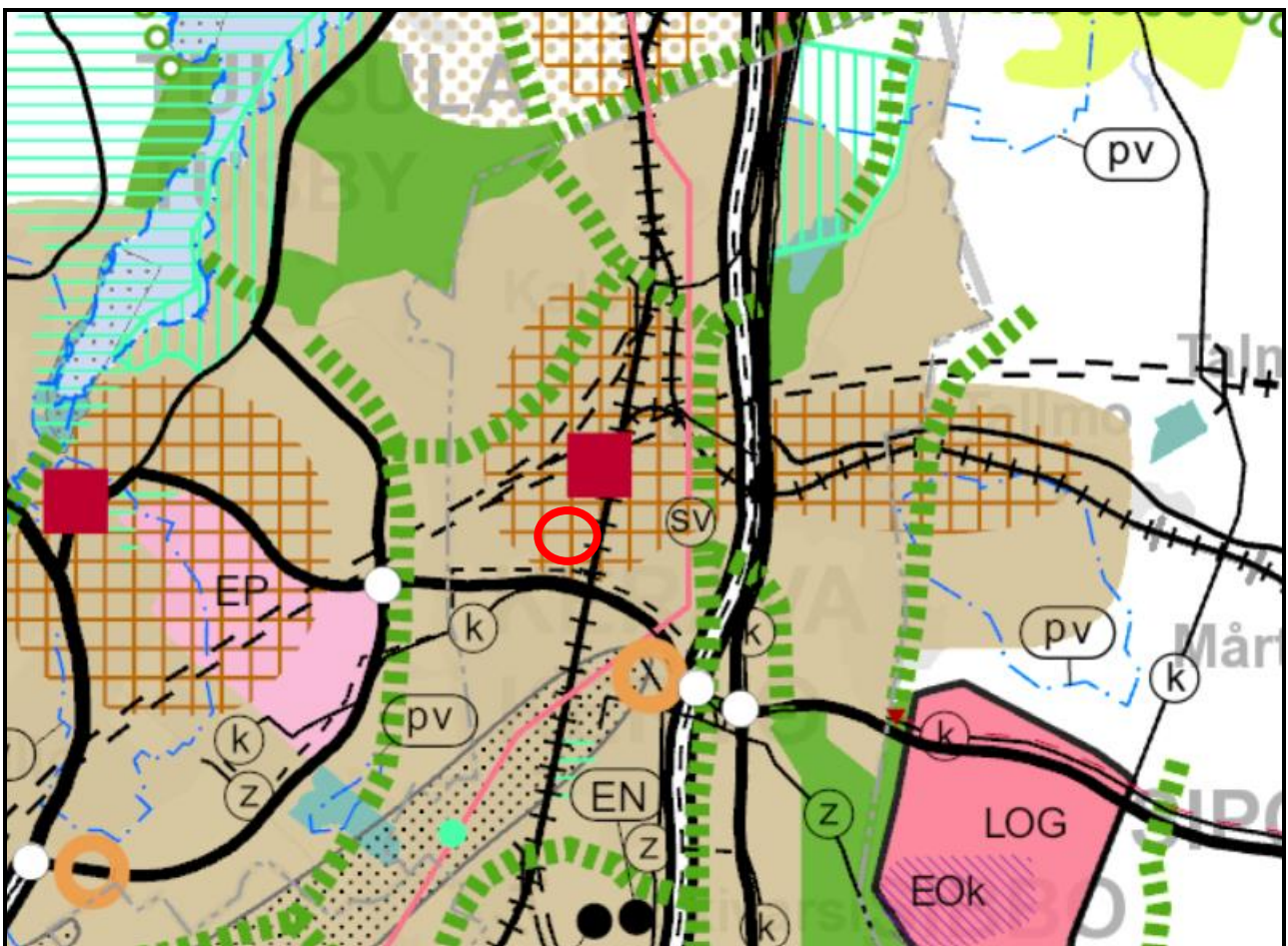
Suunnittelualueelle kantautuu liikenteen melua läheisiltä kaduilta ja pääradalta. Alueella esiintyy myös lentomelua.

## Maakuntakaava

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu tiivistettävälle taajamatoimintojen alueelle.

Tiivistettävä alue -merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään.

Taajamatoimintojen alue -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 punaisella ympyrällä.

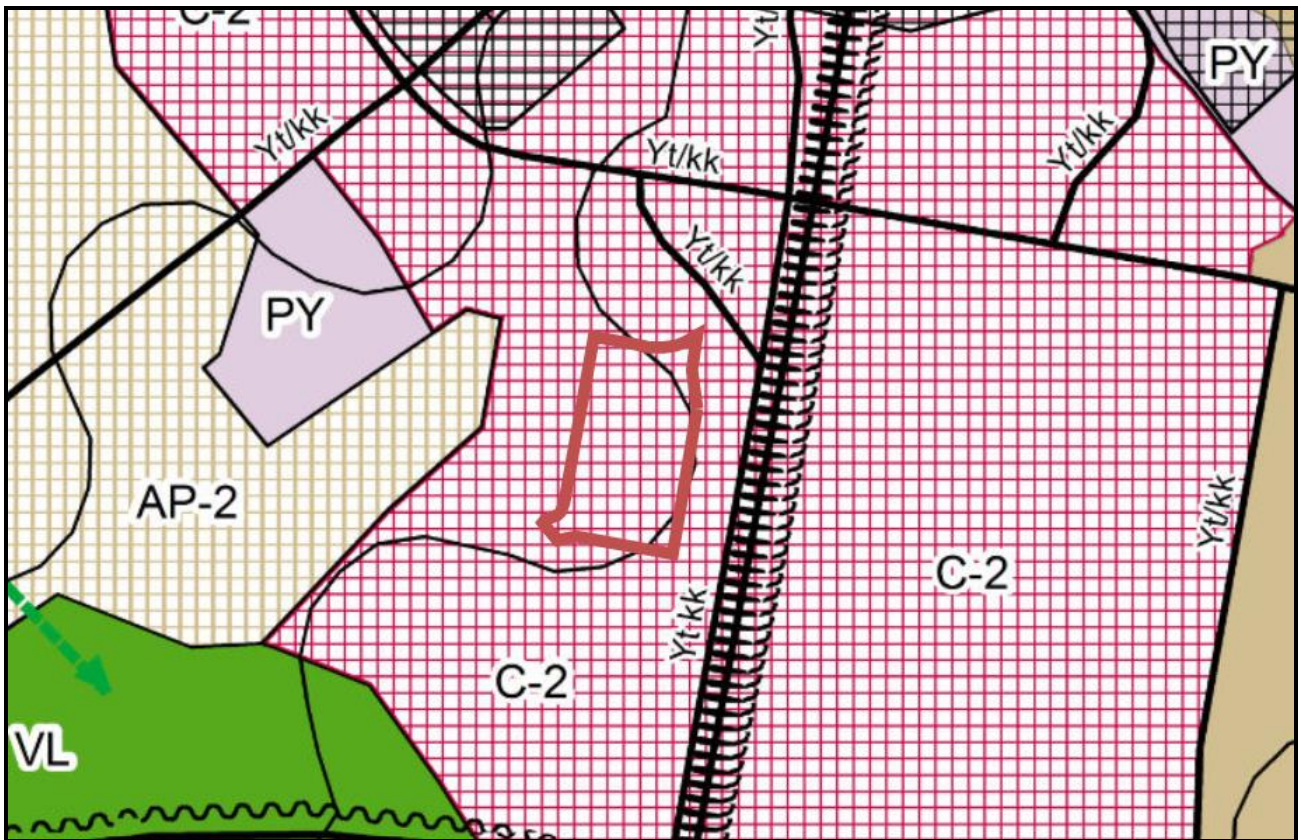
## Yleiskaava

Yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on kehitettävää keskustatoimintojen aluetta (C-2).

Keskustatoimintojen alue on palvelu-, liike- ja asumispainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan, julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, asumisen ja viheralueiden korkeatasoisena kokonaisuutena.

Kehitettävä alue -merkinnällä osoitetaan alueet, joilla on tarpeen tehdä erilaisia maankäyttöä muuttavia toimenpiteitä. Alueilla voi toteuttaa aluerakennetta tiivistävää tai muuttavaa täydennysrakentamista.

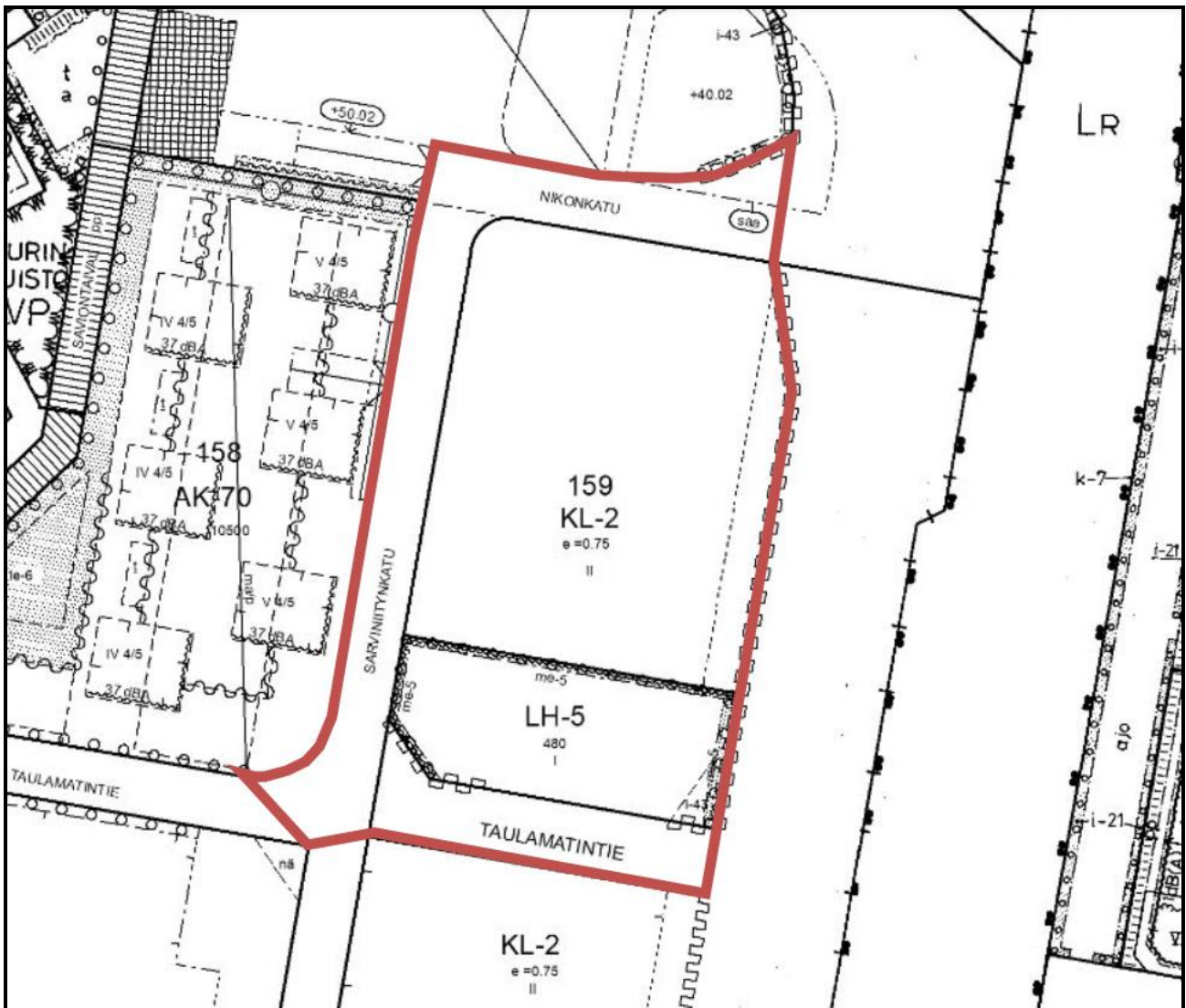
Suunnittelualue sijaitsee myös yleiskaavaan merkityn Finavian ympäristöluvan mukaisen lentomelun verhoikäyrän rajalla ( $L_{den} > 55$  dB).



Ote yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella.

## Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2), huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH-5) sekä katualueeksi. Liikerakennusten korttelialueen rakennustehokkuudeksi on osoitettu  $e=0,75$  (7 500 kerrosneliömetriä). Huoltamorakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 480 kerrosneliömetriä. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on liikerakennusten korttelialueella II ja huoltoasemarakennusten korttelialueella I. Huoltoasemarakennusten korttelialueen reunoille on osoitettu istutettava alue sekä puurivi. Lisäksi tulee rakentaa 1,6 metriä korkea kivirakenteinen tai vastaava aita suojaksi liikennemelua vastaan.



Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualan rajausta punaisella.

## Päätökset

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja suunnitelmia.

- Keravan kaupungin rakennusjärjestys
- Keravan kaupunkistrategia
- Asuntopoliittinen ohjelma 2018-2021
- Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035
- MAL-sopimus

## VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä arvioidaan tarpeellisessa määrin sen merkittävät vaikutukset kaavamuutoksen tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen. Vaikutuksia arvioidaan mm. rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, kaupunkikuvallisiin arvoihin sekä liikennejärjestelyihin. Listaus ei ole kattava ja sitä voidaan täydentää kaavaprosessin aikana. 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 Omakotiyhdistys ry, Keravan ympäristösuojeluyhdistys ry.
- **Kaupungin asiantuntijat ja luottamuselimet**
- **Viranomaiset:** Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ja Uudenmaan liitto.
- **Muut yhteistyö- ja asiantuntijatahot:** Telia Oyj, Elisa Oyj ja Keravan Energia Oy.

Luettelo ei ole kattava ja sitä voidaan tarkistaa suunnittelun aikana.

## OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen nähtävilläoloista 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

### Aloituvaihe: loppuvuosi 2020

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta tiedotetaan, ja OAS asetetaan nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden esittämistä varten 2-4 viikon ajaksi. Mahdolliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee jättää nähtävilläolon aikana.

### Valmisteluvaihe: alkuvuosi 2021

Asemakaavamuutoksen luonnosta laadittaessa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet. Asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan, ja luonnos asetetaan nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden esittämistä varten 30 päivän ajaksi. Mahdolliset lausunnot ja mielipiteet luonnoksesta tulee jättää nähtävilläolon aikana.

### Ehdotusvaihe: kevät 2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden laaditaan asemakaavamuutoksen ehdotus, jonka kaupunkikehitysjärjestö 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 kaupunkikehitysjärjestössä ja mikäli mahdollista, ne pyritään ottamaan huomioon laadittaessa lopullista ehdotusta.

### Hyväksymisvaihe: syksy 2021

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla, lehtikuulutuksella Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä sekä kaupungin kotisivuilla internetissä [www.kerava.fi](http://www.kerava.fi). Hyväksytty asemakaava on nähtävillä Keravan kaupungin

kaupunkikehityspalveluiden kotisivuilla. Kaikille muistutuksen tehneille, jotka ovat antaneet yhteystietonsa, lähetetään kaupungin perusteltu kannanotto kaavan hyväksymisen jälkeen. Hyväksymisestä tiedotetaan erikseen 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 2021**

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 lausunntoimenettelyä.

### **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](mailto:tuomas.turpeinen@kerava.fi)

#### **Yhteystiedot**

Keravan kaupunki  
Kaupunkikehityspalvelut  
Kultasepänkatu 7, PL 123, 04250 Keravan kaupunki  
Sähköposti: [kaupunkisuunnittelu@kerava.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu@kerava.fi)

