

# KEINUKALLION MONITOIMIHALLI (2359)

Asemakaava



KAAVASELOSTUS (luonnos)  
Kaupunkikehityspalvelut  
11.9.2019

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi ja numero: Keinukallion monitoimihalli (2359)

Diaarinumero: 502/2019

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 10. Jokivarren kaupungin-osan kortteli 3000 sekä katu-, liikenne- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 29.5.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä.

Hyväksyminen:

kaupunkikehitysjaoissa pp.kk.vvvv / x§

kaupunginhallituksessa pp.kk.vvvv / x§

Keravan kaupunki  
Kaupunkikehityspalvelut  
Kultasepäntäti 7  
04250 KERAUA

Tuomas Turpeinen  
kaavaaunnittelija, YKS 573  
sp. tuomas.turpeinen@kerava.fi  
puh. 040 318 2480

## ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Keravan ja Sipoon rajalla, Keravantien (mt 148) ja Keinukalliontien risteyksessä, linnuntietä noin 3 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta kaakkoon.

## KAAVAN PÄÄTARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa urheilun monitoimihallin sekä jalkapallohallin rakentaminen Keinukallion urheilupuiston yhteyteen.

## KERROSALA- JA LAAJUUSTIEDOT

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 7 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu rakennusoi-  
keutta yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup>.



*Suunnittelualueen sijainti*

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.1	Asemakaava .....	4
1.2	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
1.3	Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset .....	5
<b>2</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2	Kaavatilanne.....	7
2.3	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	9
2.4	Asemakaavan tarve.....	10
2.5	Asemakaavan tavoitteet .....	10
<b>3</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU</b> .....	<b>11</b>
3.1	Aloitusvaihe .....	11
3.2	Valmisteluvaihe.....	11
3.3	Ehdotusvaihe.....	11
3.4	Hyväksymisvaihe .....	11
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>12</b>
4.1	Kaavan rakenne .....	12
4.2	Aluevaraukset.....	12
4.3	Kaavan vaikutukset.....	12
4.4	Nimistö.....	13
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>14</b>
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	14
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	14
5.3	Toteutuksen seuranta .....	14

## SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 15.8.2018
2. Vastineraportti (OAS:sta saadut lausunnot ja mielipiteet)
3. Asemakaavaluonnoksen kartta sekä merkinnät ja määräykset, 11.9.2019

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Keravan kaupunki
Vireilletulo ja OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Kaupunkikehitysjaosto 9.5.2019/40 § Kaupunginhallitus 21.5.2019/184 §  Lausuntopyyntö viranomaisille ja kirjeet osallisille Vireilletulo ja OAS:n nähtävilläoloilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä 29.5.2019, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §).  Nähtävillä (MRA 30 §) 30.5.-12.6.2019
Luonnos	Kaupunkikehitysjaosto 19.9.2019/x §  Lausuntopyyntö viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä x.x.2018, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §).  Nähtävillä (MRA 30 §) x.x. – x.x.2018
Ehdotus	Kaupunkikehitysjaosto x.x.2018/xxx §  Lausuntopyyntö 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 §

*Kaavaprosessin vaiheet (täydennetään kaavaprosessin edetessä)*

### 1.1 Asemakaava

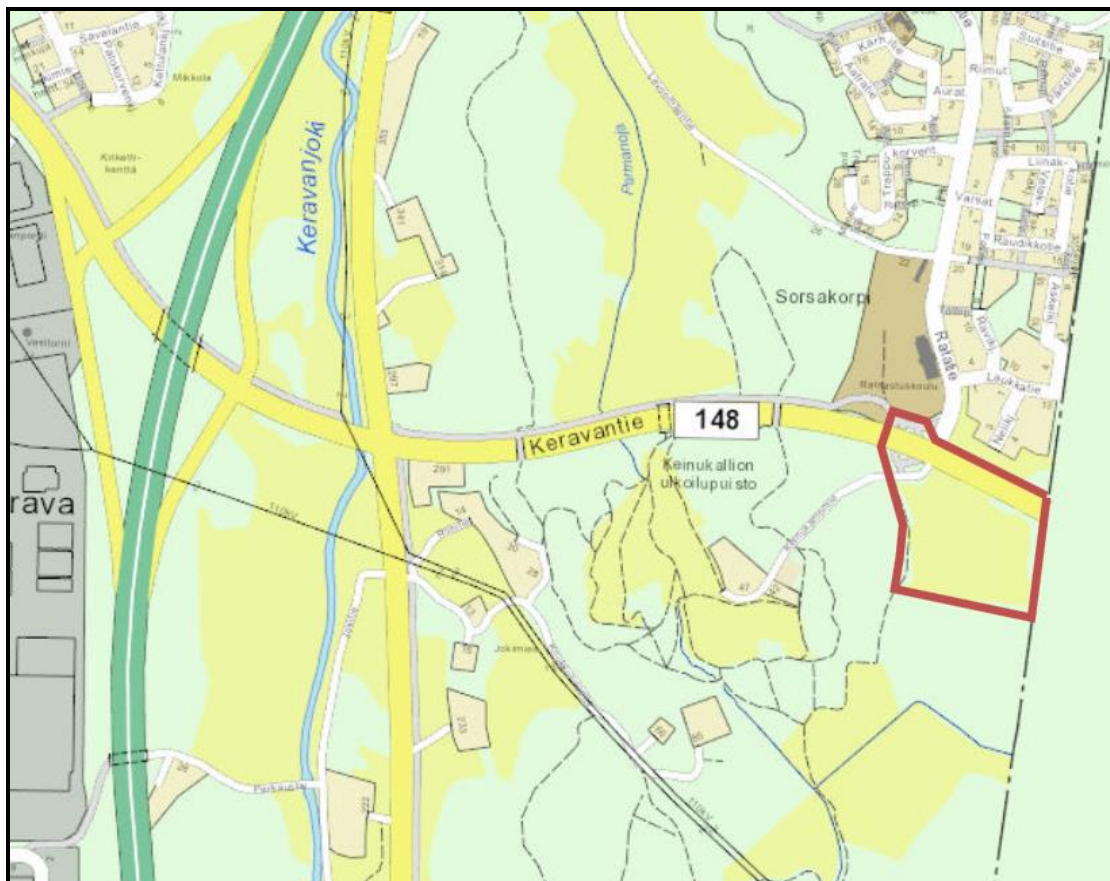
Asemakaavalla mahdollistetaan urheilun monitoimihallin ja jalkapallohallin sekä niiden oheistoimintojen rakentaminen Keinukallion urheilupuiston yhteyteen.

### 1.2 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista heti kaavan saatua lainvoiman ja kun uudet kiinteistöt on muodostettu.

### 1.3 Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja muuttaa maisemaa paikallisesti. Monitoimihallin ja jalkapallohallin toteuttaminen parantaa Keravan ja myös muiden lähialueen kuntien ja kaupunkien liikuntamahdollisuuksia.



*Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.*



*Kuva Keravantien ja Keinukallion uikolupui sto risteyksestä suunnittelualueelle.*

## 2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Keravan ja Sipoon rajalla, Sorsakorven asuinalueen eteläpuolella, noin 3 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta kaakkoon. Keinukallion ulkoilupuisto sijaitsee välittömästi alueen länsipuolella. Alue muodostuu Keravantien (mt 148) ja Keinukalliontien risteyksessä sijaitsevasta rakentamattomasta alueesta sekä em. katujen liikennealueista.



*Ilmakuva suunnittelualueelta.*

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Luonnontilaisen alueen puusto on kaadettu joitakin vuosia sitten. Alueella kasvaa tällä hetkellä sekalaista aluskasvillisuutta, nuorta puustoa sekä pensaita. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualueen lähialueen luonnonympäristö muodostuu suurelta osin luonnontilaisesta metsästä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen läpi kulkee Keravantie (mt 148) sekä Keinukalliontien alkuosa. Keravantien ali kulkee kevyen liikenteen väylä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee suurimmaksi osaksi omakotitaloista muodostuva Sorsakorven asuinalue sekä ratsastuskoulu.

Keinukallion urheilupuisto sijaitsee välittömästi alueen länsi- ja lounaispuolella. Puistosta löytyy monipuoliset ympärivuorokautiset ulkoliikuntamahdollisuudet. Alueella sijaitsee mm. juoksuportaat, pururata kesäisin, latuverkosto talvisin, kuntoilupiste sekä frisbeegolfrata.

### 2.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle kantautuu liikenteen melua Keravantieltä ja Keinukalliontieltä.

### 2.1.5 Maanomistus

Suomen valtio omistaa Keravantien liikennealueen. Suunnittelualue on muilta osin Keravan kaupungin omistuksessa.

## 2.2 Kaavatilanne

### Maakuntakaava

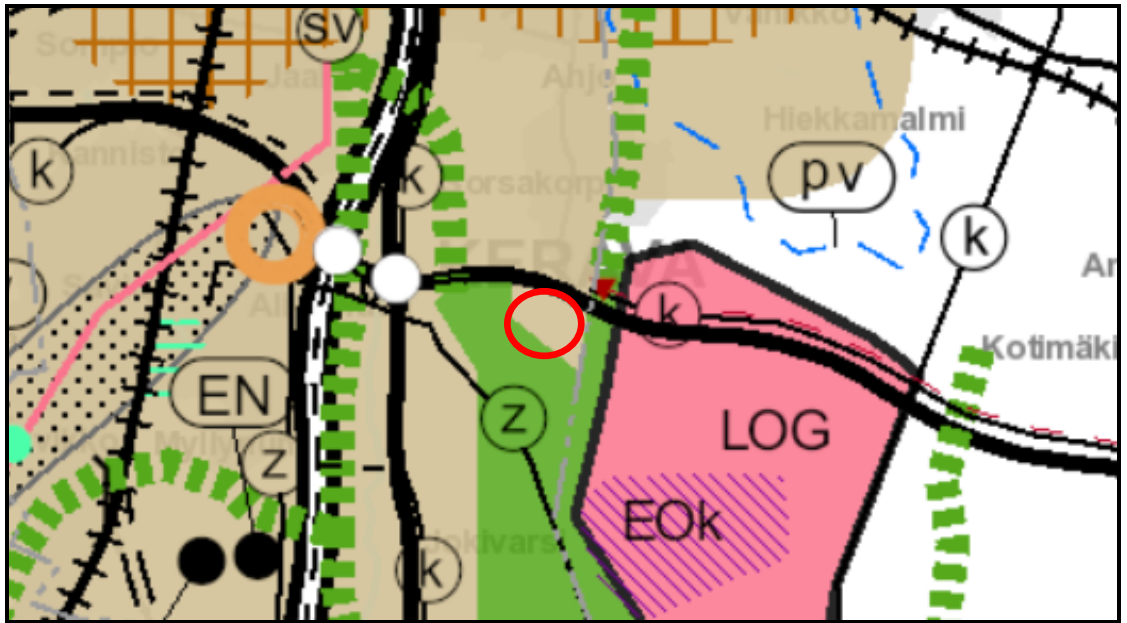
Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily ja jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikalliskeskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia.





Ote maakuntakaavayhdistelmästä, suunnittelualueen sijainti punaisella.



Ote Keravan yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella.

Yleiskaava

Alue on merkitty oikeusvaikutteiseen valtuuston 7.11.2016 hyväksymään yleiskaavaan 2035 urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi sekä ampumarata-alueeksi (VU/ea).

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Keinukallion alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavatasoisia maankäytön suunnitelmia ja selvityksiä. Keinukallion alueelle saa sijoittaa urheilu- ja virkistyspalveluihin liittyvää myymälätilaa, joka ei ole seudullisesti merkittävää.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton.

Rakennusjärjestys

Keravan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2017.

**2.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset**Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alue muodostuu kiinteistöistä 245-895-2-3 (osa), 245-401-16-14 (osa), 245-401-16-15 (osa), 245-401-16-16 (osa) ja 245-401-16-44 (osa).

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

Suunnittelualan lähiympäristössä ei ole vireillä merkittäviä muita suunnitelmia.

Strategiat, ohjelmat ja muut suunnitelmat

Keravan kaupunkistrategia 2025, kv 12.3.2018/17 §

HU-2015 liikennejärjestelmäpäätös, kh 15.6.2015/205 §

Maankäyttösuunnitelma 2050, kh 15.6.2015/205 §

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Kaavahankkeeseen liittyen ei ole ollut tarpeen tehdä maankäytösopimuksia.

## 2.4 Asemakaavan tarve

Asemakaavamuutoksella pyritään tiivistämään kaupunkirakennetta parantamaan Keravan ja sen lähialueiden liikuntamahdollisuuksia.

## 2.5 Asemakaavan tavoitteet

### 2.5.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa urheilun monitoimihallin ja jalkapallohallin sekä niiden oheistoimintojen rakentaminen Keinukallion urheilupuiston yhteyteen. Oheistoiminnoilla tarkoitetaan mm. pienimuotoista kahvila- ja myymälätoimintaa sekä mahdollisesti myös urheilijoiden pienimuotoista majoitustoimintaa. Asemakaavassa mahdollistetaan myös kolmannen pienemmän urheiluhallin rakentaminen.

Keravan kaupunkistrategia 2025:n (kv 12.3.2018 § 17) mukaan kaupungin tavoitteena on mm. monipuolinen vapaa-aika- ja harrastustarjonta ja siihen liittyen Keravan virkistys- ja viheralueiden, kuten Keinukallion kehittäminen. Strategian tavoitteena on mm. edistää kaikkien keravalaisien monipuolisia harrastusmahdollisuuksia ja huomioida samalla rakennushankkeissa eri harrastajaryhmät mahdollisimman monipuolisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että tiloista tehdään monikäyttöiset, huomioiden iltakäyttö sekä harrastus- ja kerhotoiminta. Strategian mukaan kaupunki pyrkii olemaan pääkaupunkiseudun kiinnostavin muuttokohde huolehtimalla monipuolisten vapaa-aika- ja harrastuspalveluiden saavutettavuudesta.

Keravan yleiskaavan 2035:n (kv 7.11.2016 § 85) tavoitteena on mm. suunnitella Keinukallion alueesta monipuolinen urheilupalveluiden alue, joka tarjoaa keravalaisille muun muassa erinomaiset hiihtomaastot sekä muita urheilupalveluita.

### 2.5.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavalla pyritään kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseen ja ympäristöönsä soveltuvaan kokonaisuuteen. Tavoitteena on myös luoda terveellistä, turvallista ja viihtyisää ympäristöä.

Tavoitteena on mahdollistaa Keravalta monitoimihallin ja jalkapallohallin korttelin läpi Sipoon puolelle kulkevan julkisen kevyen liikenteen reitin rakentaminen.

### 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU



*Asemakaavan vaiheet*

#### 3.1 Aloitusvaihe

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 21.5.2019 § 40. Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin 29.5.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.5.-12.6.2019 Sampolan yhteis palvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualueen naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyyntö.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 8 lausuntoa ja 0 mielipidettä. Lausuntojen ja mielipiteiden vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

#### 3.2 Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos on valmisteltu kaupunkikehitysjaoston kokoukseen 19.9.2019.

Asemakaava on kuvattu ja perusteltu tarkemmin kohdassa 4.

#### 3.3 Ehdotusvaihe

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

#### 3.4 Hyväksymisvaihe

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu uusi urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU-6). Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 23 000 kerrosneliömetriä, joka mahdollistaa monitoimihallin ja jalkapallohallin lisäksi myös kolmannen pienemmän urheiluhallin rakentamisen. Urheiluhallit ovat pääsääntöisesti 1-kerroksisia, mutta mahdollisten toimisto- ja sosiaalityötilojen vuoksi rakentaminen on mahdollistettu 2-kerroksiseksi. Ajoneuvoliikenteen liittymä tulee järjestää Keinukalliontieltä. Korttelialueella kulkee kaupunkitekniikan johtoja, jotka osaltaan rajoittavat rakentamista alueella. Ennen kaavaehdotusta YU-korttelialueen toteuttamisesta tullaan laatimaan viitetsuunnitelma.

Kaava-alueeseen kuuluu myös Keravantien (mt 148) liikennealue, Keinukalliontien kaualue sekä suojaviheralueita, joilla tällä hetkellä sijaitsee mm. kevyen liikenteen väyliä. YU-6 –korttelialueen länsipuolelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kevyen liikenteen väylä.

- Pinta-ala yhteensä: 72 244 m<sup>2</sup>
- Pinta-ala YU-6: 48 866 m<sup>2</sup>
- Pinta-ala EV: 5306 m<sup>2</sup>
- Pinta-ala LT-2: 13 961 m<sup>2</sup>
- Pinta-ala kadut: 2176 m<sup>2</sup>
- Pinta-ala pp: 1935 m<sup>2</sup>
- Kerrosneliömetrit yhteensä: 23 000 k-m<sup>2</sup>
- Tehokkuus YU-6 -korttelialueella: e=0.33

### 4.2 Aluevaraukset

#### 4.2.1 Korttelialueet

##### Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU-6)

Asemakaavalla muodostuu 10. kaupunginosan Jokivarren kortteli 3000, joka on tarkoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten rakentamiseen. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 23 000 kerrosneliömetriä ja rakennuksen on mahdollista rakentaa 2 kerrokseen. Alueella kulkee kaupunkitekniikan johtoja.

Korttelialueen läpi tulee järjestää Keinukalliontieltä Sipoon rajalle kulkeva yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä palveleva kevyen liikenteen yhteys.

### 4.3 Kaavan vaikutukset

#### 4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja muuttaa alueen kaupunkikuvaa, sillä uudet urheilutoiminnan rakennukset ovat kookkaita. Urheilutoiminnan rakennukset ja niiden pihatoiminnot pyritään suunnittelemaan mahdollisimman

hyvin alueen kaupunki- ja maisemakuvaan sopivaksi. Ennen kaavan ehdotusvaihetta alueen toteuttamisesta on tarkoitus laatia viitesuunnitelma, jonka perusteella vaikutusten arviointia tarkennetaan kaavaehdotuksen selostukseen. Kaavaehdotukseen on myös mahdollista osoittaa uudisrakennusten sijaintia ja ulkonäköä sekä pihatoimintojen maisemaan sovittamista koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

#### 4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, sillä alueella ei ole erityisiä luonto- tai virkistysarvoja. Urheilurakennusten korttelialueen toteuttaminen vaatii alueella sijaitsevan puuston ja muun kasvillisuuden poistamista.

#### 4.3.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kantautuu tieliikenteen melua Keravantieltä ja Keinukalliontieltä. Alueelle ei ole tarkoitus osoittaa melulle herkkiä toimintoja.

### 4.4 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

## **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavan toteuttamista ohjaavat asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja –määräykset, asemakaavaselostus, kaupungin rakennusjärjestys sekä kaavan liitemateriaaliksi laadittu viitesuunnitelma.

### **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 jatkosuunnittelu a, rakentamista ja kehittämistä.