

SAVION PÄIVÄKOTI (2360)

Asemakaavamuutos



KAAVASELOSTUS (ehdotus)
Kaupunkikehityspalvelut
19.2.2020

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutoksen nimi ja numero: Savion päiväkotiki (2360)

Diaarinumero: 937/2019

Asemakaavamuutoksella muodostuu Keravan kaupungin 6. Savion kaupunginosan kortteli 1660 osa sekä virkistysalueita.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 9.10.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä.

Hyväksyminen:

kaupunkikehitysjaostossa pp.kk.vvvv / x§

kaupunginhallituksessa pp.kk.vvvv / x§

Keravan kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
Kultasepäkatu 7
04250 KERAVA

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

ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Savion kaupunginosan ns. keskustan välittömässä läheisyydessä, noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta etelään.

KAAVAN PÄÄTARKOITUS

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden päiväkotirakennuksen rakentaminen.

KERROSALA- JA LAAJUUSTIEDOT

Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 7900 neliometriä. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1200 k-m².



Suunnittelualueen sijainti

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.1	Asemakaavamuutos.....	4
1.2	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	4
1.3	Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset.....	5
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.2	Kaavatilanne	7
2.3	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	9
2.4	Asemakaavamuutoksen tarve	10
2.5	Asemakaavanmuutoksen tavoitteet	10
3	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU	11
3.1	Aloituvaihe	11
3.2	Valmisteluvaihe.....	11
3.3	Ehdotusvaihe	11
3.4	Hyväksymisvaihe	11
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	12
4.1	Kaavan rakenne.....	12
4.2	Aluevaraukset	12
4.3	Kaavan vaikutukset.....	13
4.4	Nimistö.....	13
5	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS.....	14
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), 11.9.2019
2. Vastineraportti (luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet)
3. Asemakaavamuutoksen ehdotus, 19.2.2020
4. Asemakaavan seurantalomake

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Keravan kaupunki
Vireilletulo ja OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Kaupunkikehitysjaosto 19.9.2019/71 § Kaupunginhallitus 1.10.2019/327 § Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Vireilletulo ja OAS:n nähtävilläoloilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä 9.10.2019, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) 10.10.-23.10.2019
Luonnos	Kaupunkikehitysjaosto 21.11.2019/93 § Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä 11.12.2019, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) 12.12.2019 – 10.1.2020
Ehdotus	Kaupunkikehitysjaosto 26.2.2020/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 §

Kaavaprosessin vaiheet (täydennetään kaavaprosessin edetessä)

1.1 Asemakaavamuutos

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden päiväkotirakennuksen rakentaminen.

1.2 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista heti kaavan saatua lainvoiman.

1.3 Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset

Uuden päiväkodin rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa paikallisesti. Päiväkodin pihan laajentamisesta johtuen asemakaavan mukainen puistoalue kaventuu enimmillään noin 19 metriä, mutta läpikulku Lehmuskadulta Männiköntielle säilyy ennallaan. Puistoon laajenevalla tontin osalla tullaan todennäköisesti säilyttämään puut, mutta päiväkodin käyttöön tuleva alue aidataan.

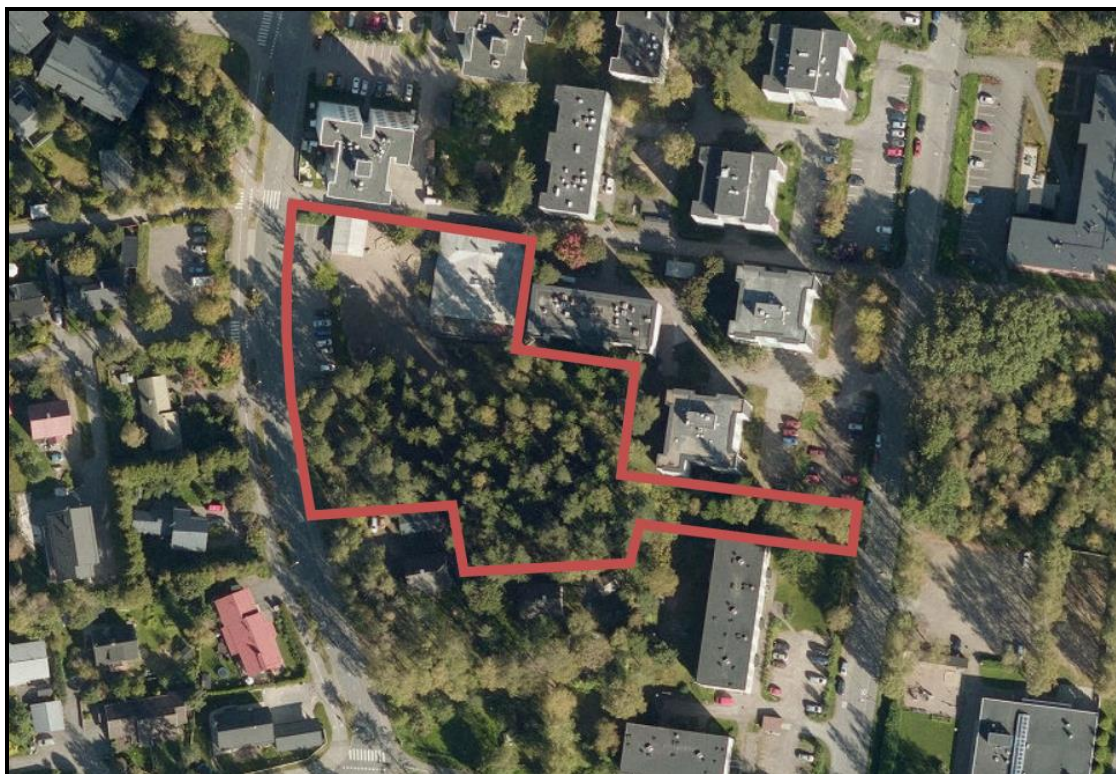
Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä alueen palvelutaso paranee. Päiväkodin toteuttaminen tukee alueen elinvoimaisuutta. Alueen päiväkotipaikkojen määrä kasvaa, ja laajennuksen jälkeen päiväkodissa on paikat 89 lapselle.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Savion kaupunginosan ns. keskustan välittömässä läheisyydessä, noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta etelään. Alue muodostuu Lehmuskadun ja Kaarnapolun risteyksessä sijaitsevasta päiväkotikiinteistöstä sekä sen vieressä sijaitsevista yleisestä pysäköintialueesta ja Kaarnapuistosta. Muutosalueen pinta-ala on noin 7900 neliometriä.



Ilmakuva suunnittelualueelta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Päiväkodin tontilla kasvaa muutamia istutettuja puita sekä pensaita. Kaarnapuisto on lähes luonnontilainen metsittyynyt alue, jossa kasvaa sekalaisia isokokoisia havu- ja lehtipuita sekä pensaita. Lähialueella sijaitsee runsaasti luonnontilaisia sekä rakennettuja puistoja ja virkistysalueita.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Päiväkodin tontilla sijaitsee vuonna 1971 rakennettu huonokuntoinen päiväkotirakennus sekä talusrakennus. Yleinen pysäköintialue on tällä hetkellä varattu päiväkodissa

asioiville henkilöille sekä sen henkilökunnalle. Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu pientaloista, rivitaloista sekä kerrostaloista.

2.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualueella (ennustetilanne 2025, Lden 55-60 dB(A)).

2.1.5 Maanomistus

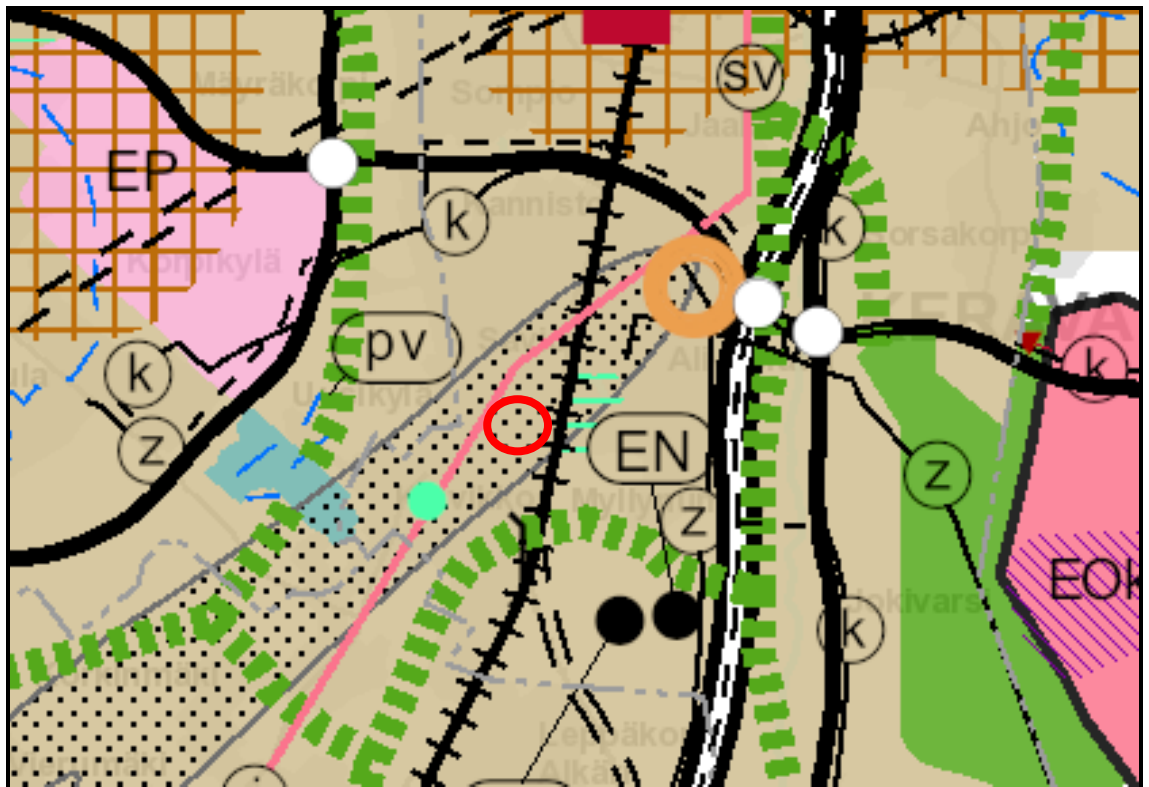
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Keravan kaupungin omistuksessa.

2.2 Kaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle ja lentomelualueelle 1 (lme-1).

Lentomelualueen suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista.

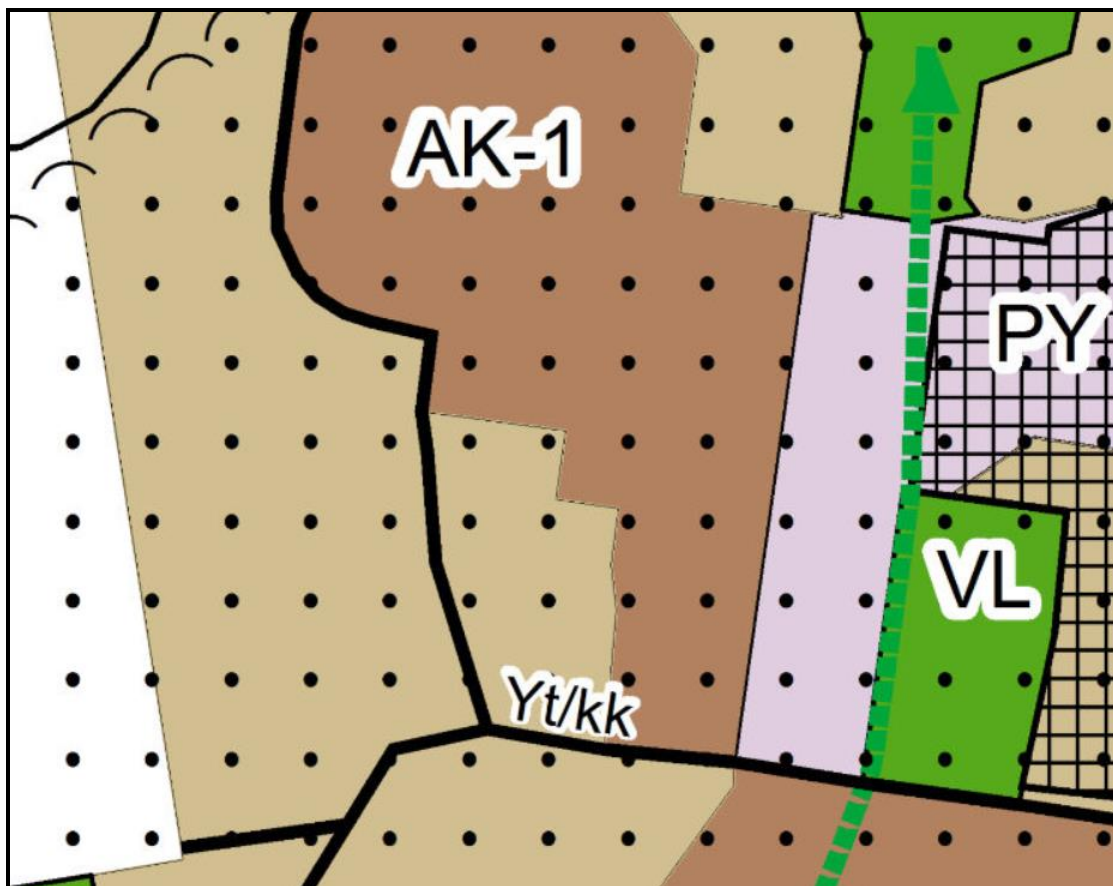


Ote maakuntakaavayhdistelmästä, suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella.

Yleiskaava

Laajennettava päiväkodin tontti sekä suurin osa puistoalueesta on merkitty oikeusvaikutteiseen valtuuston 7.11.2016 hyväksymään yleiskaavaan 2035 nykyisellään säilyväksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1) sekä lentomelualueeksi (me-1 ja me-2). Pieni osa puistosta on merkitty nykyisellään säilyväksi kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK-1).

Lentomelualueen (me-1 ja me-2) kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa suunnitella merkittävää määrää uutta asutusta, eikä muuta melulle herkkää toimintaa. Vähäinen täydennysrakentaminen on sallittua.



Ote Keravan yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella.

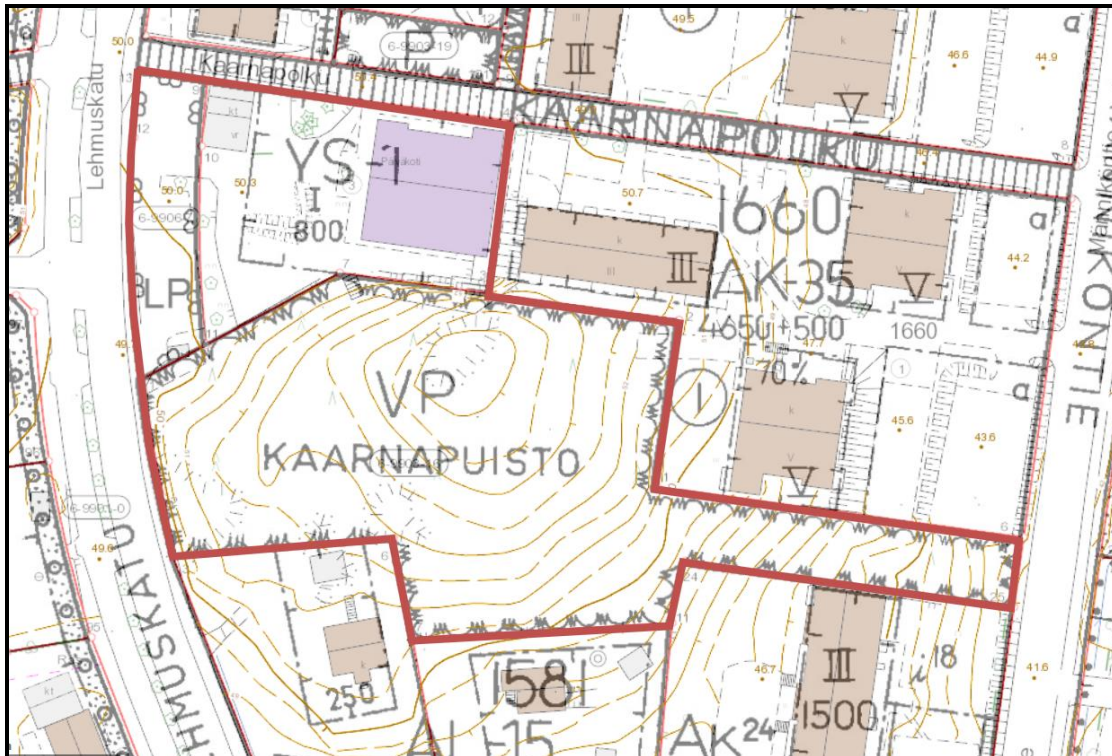
Asemakaava

Voimassa oleviin asemakaavoihin suunnittelualue on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-1), puistoksi (VP) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle on merkitty rakennusoikeutta 800 kerroneliometriä ja rakennukset saa rakentaa yhteen kerrokseen. Tontille tulee varata 1 autopaikka 50 neliometriä kerrosalaa kohti. Korttelialueelle on merkitty rakennusala rakennusta varten. Alueelle on rakennettu 467 kerrosneliometrin suuruinen päiväkotijonon tontti, joka sijoittuu rakennusalan sisään. Tontilla sijaitseva varastorakennus sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle.

Kaarnapuisto muodostaa puistomaisen kulkuväylän Saviontaipaleelta Lehmuskadulle. Alue on lähes luonnontilainen ja siellä kulkee polkuja.

Lehmuskadun varrelle on merkitty yleinen pysäköimisalue, joka on kuitenkin käytännössä päiväkodin työntekijöiden ja saattoliikenteen käytössä.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta merkitty punaisella.

Rakennusjärjestys

Keravan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2017.

2.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alue muodostuu kiinteistöstä 245-006-9903-0016 (puisto), 245-006-1660-0003 (päiväkoti) ja 245-006-9906-0007 (pysäköintialue).

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 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

Koska kaupunki omistaa kaava-alueen kokonaisuudessaan, hankkeeseen liittyen ei ole ollut tarpeen tehdä sopimuksia.

2.4 Asemakaavamuutoksen tarve

Päiväkodissa tehtyjen kuntotutkimuksien mukaan rakennus vaatii mittavia korjaustöidenpiteitä. Näin ollen kokonaan uuden päiväkodin rakentaminen on ajankohtaista.

Samalla kaupunki pyrkii vastaamaan päiväkotipaikkojen kysyntään alueella rakentamalla uudesta päiväkodista nykyistä suuremman.

2.5 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Huonokuntoisen rakennuksen purkamisella ja uuden päiväkodin rakentamisella luodaan entistä terveellisempää ja turvallisempaa elinympäristöä.

Entistä suuremmalla päiväkotirakennuksella vastataan päiväkotipaikkojen kasvavaan kysyntään Savion kaupunginosassa sekä sen lähialueilla.

Uuden päiväkotirakennuksen toteuttamisessa pyritään ympäristöönsä soveltuvaan kokonaisuuteen.

3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU



Asemakaavan vaiheet

3.1 Aloitusvaihe

Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 1.10.2019. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin 9.10.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.10.-23.10.2019 Sampolan yhteis palvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualueen naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 8 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

3.2 Valmisteluvaihe

Kaupunkikehitysjaosto päätti asettaa asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtävillä kokouksessaan 21.12.2019. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta ilmoitettiin 11.12.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 12.12.2019-10.1.2020 Sampolan yhteis palvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualueen naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa. Lausuntojen vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaava on kuvattu ja perusteltu tarkemmin kohdassa 4.

3.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaan on lisätty kaavamääräys koskien puiden ja pensaiden istuttamista tontille.

Asemakaavaehdotus on valmisteltu kaupunkikehitysjaoston käsittelyyn 26.2.2020.

3.4 Hyväksymisvaihe

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella on laajennettu Savion päiväkodin tonttia, lisätty tontin rakennusoikeutta sekä nostettu sallittua kerroslukua. Tontin rakennusoikeus kasvaa 400 kerrosneliometriä. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1200 kerrosneliometriä. Tontin pohjoisosaan on osoitettu rakennusala 2 metrin etäisyydelle tontin rajasta ja itäosaan 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Sallittu kerrosluku on II.

Tontille tulee toteuttaa 1 autopaikka jokaista 150 kerrosneliometriä kohden, ohjeellinen paikka on osoitettu Lehmuskadun puoleisesta päästä tonttia. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva yleinen pysäköintialue on otettu osaksi tonttia. Yleiselle pysäköintialueelle on jo valmiiksi toteutettuna 12 autopaikkaa, jotka ovat varattu päiväkodissa asioiville (saattoliikenne) sekä henkilökunnalle. Mikäli uusille autopaikoille tulee tarvetta, niitä on mahdollista toteuttaa laajennetulle tontin osalle Lehmuskadun puoleiseen päähän.

Lasten käytössä olevan päiväkodin piha-alueen pinta-ala tulee riippumaan siitä, minkä kokoinen uudesta päiväkotirakennuksesta rakennetaan ja montako kerrosta siihen tulee. Päiväkotiin on tarkoitus sijoittaa paikat noin 89 lapselle. Mikäli päätetään rakentaa uusi noin 1200 kerrosneliömetrin kokoinen päiväkotirakennus 2 kerrokseen, piha-alueella jyvittyy vähintään 20 neliometriä lasta kohden. Piha-alueen lisäksi päiväkodin välittömässä lähiympäristössä sijaitsee useita puistoja ja virkistysalueita, kuten Kaarnapuisto, joita päiväkodin lapset voivat käyttää ulkoiluun.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-2)

Nykyinen Savenvalajan päiväkodin tontti sekä yleinen pysäköintialue on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi.

Rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että päiväaikainen keskiäänitaso (LAeq, 7-22) rakennusten sisätiloissa on eninintään 35 dB(A). Rakennusten ulkovaipan A-äänitasoerotus tulee olla vähintään 35 dB.

Leikki- ja oleskelualueet tulee kattaa osittain säältä ja lentomelulta suojaavilla katoksilla.

Alueen vehreän ominaisuutensa säilyttämiseksi rakentamatta jäävälle tontin osalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tontin Lehmuskadun puoleiseen osaan.

4.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Kaarnapuisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueen läpi menee ohjeellinen jalkenkulkureitti.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uuden päiväkodin rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa paikallisesti. Uusi 2-kerroksinen päiväkotirakennus ei poikkeaisi lähialueen rakennuskannasta kerroskorkeudeltaan, sillä sen välittömän lähiympäristön rakennuskanta koostuu 7-4 –kerroksisista asuinkerrostaloista. Tontin rakennusoikeus ei kasva kaavamuutoksella merkittävästi. Naapureiden asumisolosuhteet eivät muutu merkittävästi kaavan toteuttamisen seurauksena.

Päiväkodin pihan laajentamisesta johtuen asemakaavan mukainen puistoalue kaventuu enimmillään noin 19 metriä, mutta läpikulku Lehmuskadulta Männiköntielle säilyy ennallaan. Puistoon laajenevalla tontin osalla tullaan todennäköisesti säilyttämään puut, mutta päiväkodin käyttöön tuleva alue aidataan.

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä alueen palvelutaso paranee. Päiväkodin toteuttaminen tukee alueen elinvoimaisuutta. Alueen päiväkotipaikkojen määrä kasvaa, ja laajennuksen jälkeen päiväkodissa on paikat 89 lapselle.

Päiväkodin piha-alueiden voidaan katsoa olevan riittävät, kun huomioidaan päiväkodin sijainti kaupunkimaisessa ympäristössä sekä mahdollisuudet käyttää lähialueen puisto- ja päiväkotilasten ulkoiluun.

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

4.3.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella esiintyvää lentomelua on pyritty torjumaan antamalla asemakaavassa rakennuksen ulkovaippaa koskeva kaavamääräys, sekä määräys päiväkodin piha-alueen osittaisesta kattamisesta säältä ja melulta suojaavin katoksin. Katosten tulisi olla lasten määrään katsoen tarpeeksi laajoja, sekä niiden sisäpintojen tulisi olla ääntä absorboivia melun heijastusvaikutusten estämiseksi.

4.4 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteuttamista ohjaavat asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja –määräykset, asemakaavaselostus sekä kaupungin rakennusjärjestys.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualueen toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

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