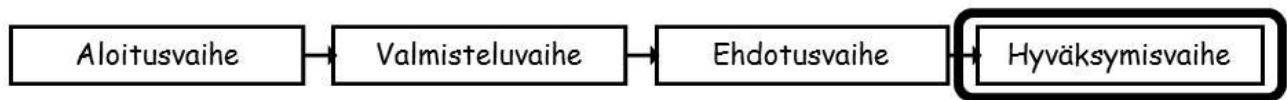


HUHTIMON JATKEEN ASEMAKAAVAMUUTOS (2361)



Kaupunkikehitysjaosto 22.8.2019/72 §
Kaupunginhallitus 1.10.2019/328 §
Kaupunkikehitysjaosto 21.11.2019/95 §
Kaupunkikehitysjaosto 26.2.2020/11 §
Kaupunginhallitus 10.3.2020/76 §

Kkj 72 §

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Ylikeravalla, Lahdentien ja Lahden moottoritien välissä, noin 3,5 km etäisyydellä Keravan keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualueen pinta-ala on 12725 neliometriä. Alue muodostuu rakentamattomasta toimitilarakennusten tontista sekä Huhtimontien katualueen ja suojaviheralueen osista.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 18.6.2019/234 § kiinteistökaupan, jolla Keravan kaupunki myy alueelle sijoittuvan rakentamattoman tontin 245-7-871-10, ja kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla kaupunki sitoutuu myymään määräalan määräalasta 245-404-1-21-M608, yksityiselle perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle.

SUUNNITTELUOTEHTÄVÄ

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan osoitteessa Huhtimontie 25 sijaitsevan toimitilarakennusten tontin laajentamisen pohjoiseen sekä Huhtimontien jatkamisen Tuusulan rajalle.

KAAVATILANNE

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Keravan yleiskaavassa 2035 alue on osoitettu säilyväksi työpaikka-alueeksi (TP-1) ja kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP-2). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-12) sekä suojaviher- (EV-5) ja katualuetta (HUHTIMONTIE). Toimitilarakennusten korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku (e) on 0,50.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä arvioidaan sen vaikutuksia mm. ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin sekä kaupungin strategioihin.

AIKATAULU

Alustavan aikataulun mukaan asemakaavamuutos tulee kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi keväällä 2020.

PÄÄTÄNTÄVALTA

Päätäntävalta kaavan hyväksymisestä kuuluu kaupunginhallitukselle, koska asemakaavamuutoksen välittömät vaikutukset eivät yllä lähiympäristöä kauemmas. Kaupungin hallintosäännön (23 § 22. koh-

ta) mukaan kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta.

ASEMAKAAVALUONNOS

Asemakaavamuutoksella laajennetaan toimitilarakennusten kortteli-alueelle (KTY-12), joka on osa korttelia 871. Kortteli-alueella rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku (e) on 0,50. Kaavamuutoksella toimitilarakennusten kortteli-alue laajenee 2041 neliometriä ja rakennusoikeutta muodostuu lisää 1021 kerrosalaneliometriä. Kaavamääräykset eivät ole muuttuneet. Ajoneuvoliikenne tontille tulee järjestää Huhtimontieltä. KTY-tontin länsirajalle osoitetaan alueen osa sähköjohtoa varten, ja tontin ympärille määrätään istutettavat alueen osat. Lisäksi kaavamuutoksella muodostuu suojaviheraluetta (EV), ja Huhtimontien katualuetta jatketaan Tuusulan ja Keravan rajalle.

ASEMAKAAVALUONNOKSEN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja muuttaa alueen kaupunkikuvaa paikallisesti. Rakennukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Lahden moottoritien puoleiseen julkisivuun.

Kaavan vaikutukset ovat vähäisiä.

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

Liitteenä nro 72 jaetaan

- asemakaavamuutoksen luonnos, 15.8.2019
- asemakaavamuutoksen luonnoksen selostus (sisältää osallistumis- ja arviointisuunnitelman, 15.8.2019)
- asemakaavaselostuksen liitteet

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää esittää, että kaupunginhallitus

- käynnistää Huhtimon jatkeen asemakaavamuutoksen (2361) ja,

- hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman (15.8.2019) sekä asemakaavamuutoksen luonnoksen (2361) asetettavaksi nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §).

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kh 328 §

Liitteenä nro 328 ovat:

- asemakaavamuutoksen luonnos, 15.8.2019
- asemakaavamuutoksen luonnoksen selostus (sisältää osallistumis- ja arviointisuunnitelman, 15.8.2019)

- asemakaavaselostuksen liitteet

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää

- käynnistää Huhtimon jatkeen asemakaavamuutoksen (2361)

- hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (15.8.2019) sekä asemakaavamuutoksen luonnoksen (2361) asetettavaksi nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §).

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kkj 95 §

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN SEKÄ ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN NÄHTÄVILLÄOLO JA SAADUT LAUSUNNOT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävillä 10.10.-1.11.2019 ja niistä saatiin yhdeksän lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu yhtään.

Saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 3a.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset tai lisäykset:

- Kaavamääräys on muutettu KTY-23 alueeksi
- Kaavamääräykseen on lisätty hulevesimääräys, alin sallittu rakentamiskorkeus sekä liiketilojen enimmäismäärän lisäys ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.
- Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

Asemakaavamuutoksella muodostuu toimitilarakennusten kortteli-alue (KTY-23), joka on osa kortteliä 871. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi, tehokkuusluku (e) on 0,50. Kaavamuutoksella toimitilarakennusten korttelialue laajenee 2041 neliometriä ja rakennusoikeutta muodostuu lisää 1021 kerrosalaneliometriä. Kaavamääräyksiä on muutettu ELY-keskuksen luonnoksesta saadun lausunnon mukaisesti. Ajoneuvoliikenne tontille tulee järjestää Huhtimon-tieltä. KTY-tontin länsirajalle osoitetaan alueen osa sähköjohtoa varten, ja tontin ympärille määrätään istutettavan alueen osat. Lisäksi kaavamuutoksella muodostuu suojaviheraluetta (EV-5), ja Huhtimon-tien katualuetta jatketaan Tuusulan ja Keravan rajalle asti.

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN MERKITTÄVIMMÄT VAIKUTUKSET
Kaavan toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja muuttaa alueen kaupunkikuvaa paikallisesti. Rakennukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Lahden moottoritien puoleiseen julkisivuun.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueella on jo rakennuspaikka, tällä asemakaavamuutoksella alueen rakennusoikeus lisääntyy vähän yli tuhannella kerrosneliömetrillä. Olemassa olevan toimitilarakennusten korttelialueen laajennuksen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat vähäisiä.

Toimitilarakennuksen korttelialueen ja Huhtimonojan väliin jää noin 10 metriä leveä suojaviheralue, johon voidaan tarvittaessa rakentaa Huhtimonojan tulva-altaita. Tuusulan ja Keravan rajalla on noin 20 metriä leveä suojaviheralue, joka toimii maakuntakaavan mukaisena itä-länsi –suuntaisena viheryhteytenä. Suojaviheralueen kautta viheryhteys yhtyy riistatunneliin, joka alittaa Lahden moottoritien.

Asemakaavamuutos sisältää sitovan tonttijaon, jolla muodostuu Ylikeravan 7. kaupunginosan korttelin 871 tontti 11. (TJ)

Liitteenä nro 95 jaetaan

- asemakaavamuutoksen ehdotus, 12.11.2019
- asemakaavan muutosehdotuksen selostus
- asemakaavaselostuksen liitteet

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- hyväksyä saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet, ja

- asettaa Huhtimon jatkeen asemakaavamuutosehdotuksen (2361), MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kkj 11 §

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO JA SAADUT LAUSUNNOT

Asemakaavamuutoksen ehdotus oli julkisesti nähtävillä MRA 27 § mukaisesti 12.12.2019-10.1.2020. Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa. Saatujen lausuntojen referaatit ja niihin laaditut vastineet ovat esityslistan liitteenä. Alkuperäisten lausuntojen kopiot ovat myös esityslistan liitteenä.

Hyväksyttäväksi esitettävään ehdotukseen ei ole tehty nähtävilläolon jälkeen muutoksia.

ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutoksella muodostuu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-23), joka on osa korttelia 871. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi, tehokkuusluku (e) on 0,50. Kaavamuutoksella toimitilarakennusten korttelialue laajenee 2041 neliometriä ja raken-

nusoikeutta muodostuu lisää 1021 kerrosalaneliometriä. KTY-tontin länsirajalle osoitetaan alueen osa sähköjohtoa varten, ja tontin ympärille määrätään istutettavan alueen osat. Lisäksi kaavamuuoksella muodostuu suojaviheraluetta (EV-5), ja Huhtimontien katualuetta jatketaan Tuusulan ja Keravan rajalle asti.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MERKITTÄVIMMÄT VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja muuttaa alueen kaupunkikuvaa paikallisesti. Rakennukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Lahden moottoritien puoleiseen julkisivuun.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueella on jo rakennuspaikka, tällä asemakaavamuutoksella alueen rakennusoikeus lisääntyy vähän yli tuhannella kerrosneliometrillä. Olemassa olevan toimitilarakennusten korttelialueen laajennuksen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat vähäisiä.

Toimitilarakennuksen korttelialueen ja Huhtimonojan väliin jää noin 10 metriä leveä suojaviheralue, johon voidaan tarvittaessa rakentaa Huhtimonojan tulva-altaita. Tuusulan ja Keravan rajalla on noin 20 metriä leveä suojaviheralue, joka toimii maakuntakaavan mukaisena itä-länsi –suuntaisena viheryhteytenä. Suojaviheralueen kautta viheryhteys yhtyy riistatunneliin, joka alittaa Lahden moottoritien.

PÄÄTÄNTÄVALTA

Kaupungin hallintosäännön (23 § 22. kohta) mukaan kaupunginhallitus hyväksyy kaupunkikehitysjaoston esityksestä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta. Asemakaavamuutoksen vaikutukset ulottuvat lähiympäristöön ja vaikutukset eivät ole merkittäviä. Asemakaavamuutoksen hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen päätäntävaltaan.

TONTTIJAKO

Asemakaavamuutos sisältään sitovan tonttijaon, jolla muodostuu Ylikeravan 7. kaupunginosan korttelin 871 tontti 11 (kts. kaavaselostuksen liite 8). (TJ)

Liitteenä nro 11 jaetaan:

- voimassa oleva, muutoksella poistuva asemakaava
- asemakaavamuutoksen ehdotus, päivätty 24.1.2020
- asemakaavamuutoksen ehdotuksen selostus liitteineen
- ehdotuksesta saatujen lausuntojen referaatit ja niiden vastineet
- alkuperäiset ehdotuksesta saadut lausunnot

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- antaa ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja,

- esittää Huhtimon jatkeen asemakaavamuutoksen (2361) ja tonttijaon muutoksen edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaon muutoksella muodostuu 7. Ylikeravan kaupunginosaan tontti 871-11 sekä katu- ja suojaviheralueita.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaava-arkkitehti Juha Pasma selosti asiaa kokouksessa.

Kh 76 §

Liitteenä nro 76 jaetaan:

- voimassa oleva, muutoksella poistuva asemakaava
- asemakaavamuutoksen ehdotus, päivätty 24.1.2020
- asemakaavamuutoksen ehdotuksen selostus liitteineen

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Huhtimon jatkeen asemakaavamuutoksen (2361) ja tonttijaon muutoksen.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaon muutoksella muodostuu 7. Ylikeravan kaupunginosaan tontti 871-11 sekä katu- ja suojaviheralueita.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupungingeodeetti Tiina Hartman selosti asiaa kokouksessa.

Lisätietoja antaa:

kaava-arkkitehti Tommi Jääskeläinen, p. 040 318 2388

Päätöksen täytäntöönpano

Ote:

Kaupunkikehityspalvelut