

ALIKERAVANTIE 77 (2375)

Asemakaavamuutos



KAAVASELOSTUS

(ehdotus)

Kaupunkikehityspalvelut

10.2.2021



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Alikeravantie 77, asemakaavamuutos (2375)
Diaarinumero 591/2018

Asemakaavan muutos koskee 9. Alikeravan kaupunginosan korttelin 345 osaa ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 9. Alikeravan kaupunginosan korttelin 345 osa ja erityisalueita.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 27.1.2021 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä.

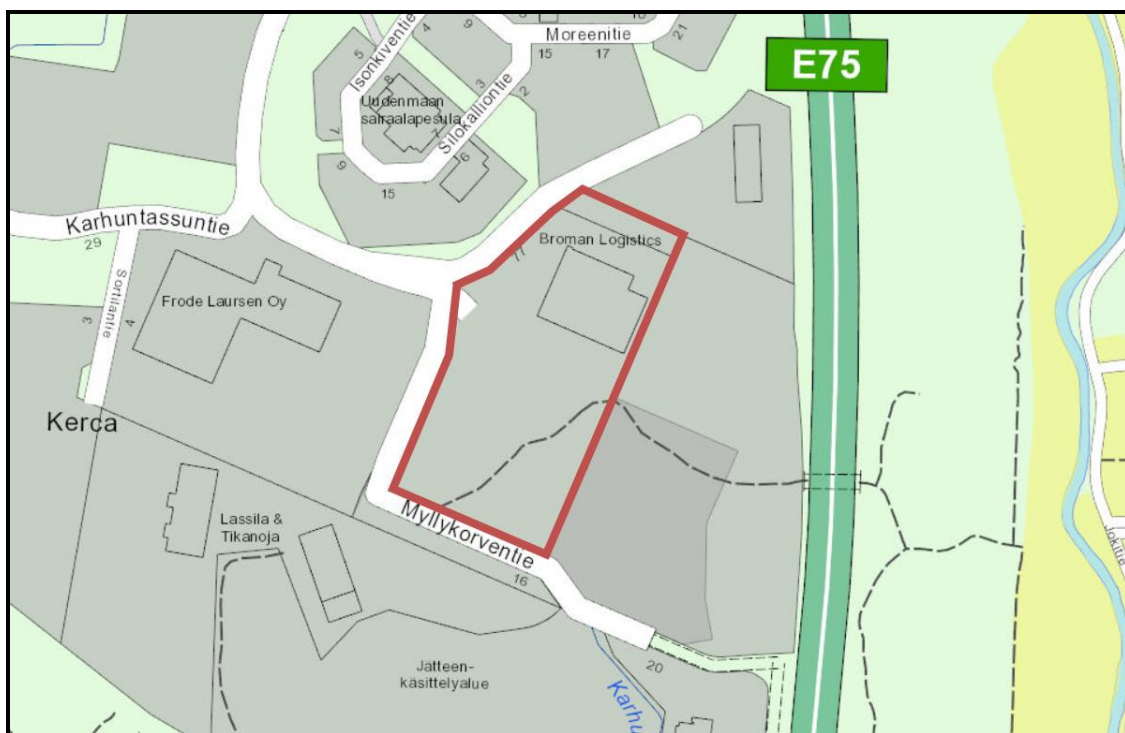
Hyväksyminen
kaupunkikehitysjaoissa pp.kk.vvvv / x§
kaupunginhallituksessa pp.kk.vvvv / x§

Keravan kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
Kultasepäkatu 7
04250 KERAVA

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

ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Kercan yritysalueella, linnuntietä noin 3,1 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta etelään.



Ote opaskartasta, punaisella suunnittelualueen likimääräinen sijainti

KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen laajentaminen sen pohjoispuolelle. Korttelialueen pohjoispuolella säilytetään varaus kevyen liikenteen yhteydelle.

KERROSALA- JA LAAJUUSTIEDOT

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 10,5 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 50 000 k-m².

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.1	Asemakaavamuutos.....	4
1.2	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	4
1.3	Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset	4
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ja kaavatilanne	6
2.3	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	8
2.4	Asemakaavan tarve.....	8
2.5	Asemakaavan tavoitteet	8
3	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU	9
3.1	Aloitusvaihe ja valmisteluvaihe	9
3.2	Ehdotusvaihe	9
3.3	Hyväksymisvaihe.....	9
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	10
4.1	Kaavan rakenne	10
4.2	Aluevaraukset.....	11
4.3	Kaavan vaikutukset	11
4.4	Nimistö	12
5	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS.....	13
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	13
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	13
5.3	Toteutuksen seuranta	13

SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 9.12.2020
2. Vastineet OAS:sta ja valmisteluaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
3. Asemakaavamuutoksen ehdotus, 10.2.2021
4. Asemapiirros. A1 Arkkitehdit Oy, 2.12.2020
5. Asemakaavan seurantalomake

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Yksityinen maanomistaja
Vireilletulo, OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja valmisteluaineisto	Kaupunkikehitysjaosto 17.12.2020 Kaupunginhallitus 18.1.2021 Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille. Nähtävilläoloilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä 27.1.2021, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) 28.1. – 10.2.2021
Ehdotus	Kaupunkikehitysjaosto 18.2.2021 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 Kaupunginhallitus pp.kk.vvvv

Kaavaprosessin vaiheet (täydennetään kaavaprosessin edetessä)

1.1 Asemakaavamuutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen laajentaminen sen pohjoispuolelle. Kaavamuutoksella mahdollistetaan pitkien rekka-autojen kääntyminen alueella jo olemassa olevan logistiikkarakennuksen tulevan laajennuksen ympäri. Korttelialueen pohjoispuolella säilytetään varaus kevyen liikenteen yhteydelle. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 10,5 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 50 000 k-m².

1.2 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista heti kaavan saatua lainvoiman ja uuden rakennuspaikan kiinteistö on muodostettu.

1.3 Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Kercan yritysalueella, Alikervantien ja Myllykorventien risteyksessä sijaitsevan laajahkon, osittain toteutetun teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen, sekä sen pohjoispuolella sijaitsevan suojaviheralueen osan.



Ilmakuva suunnittelualueelta (2016).

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen eteläosassa sekä suojaviheralueen osalla kasvaa sekalaisia puita ja pensaita. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen pohjoisosassa sijaitsee vuonna 2010 rakennettu noin 19 000 kerrosneliömetrin kokoinen logistiikkakeskus. Suojaviheralueella kulkee runsaasti kaupunkitekniikan putkia ja johtoja. Putkien ja johtojen siirtoon ei ole tarvetta.

2.1.4 Maanomistus

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue on yksityisessä omistuksessa, kaupunki omistaa suojaviheralueen osan.

2.1.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle kantautuu liikenteen melua läheisiltä liikenneväyliltä. Alueelle ei ole tarkoitus osoittaa melulle herkkiä toimintoja.

2.2 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ja kaavatilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

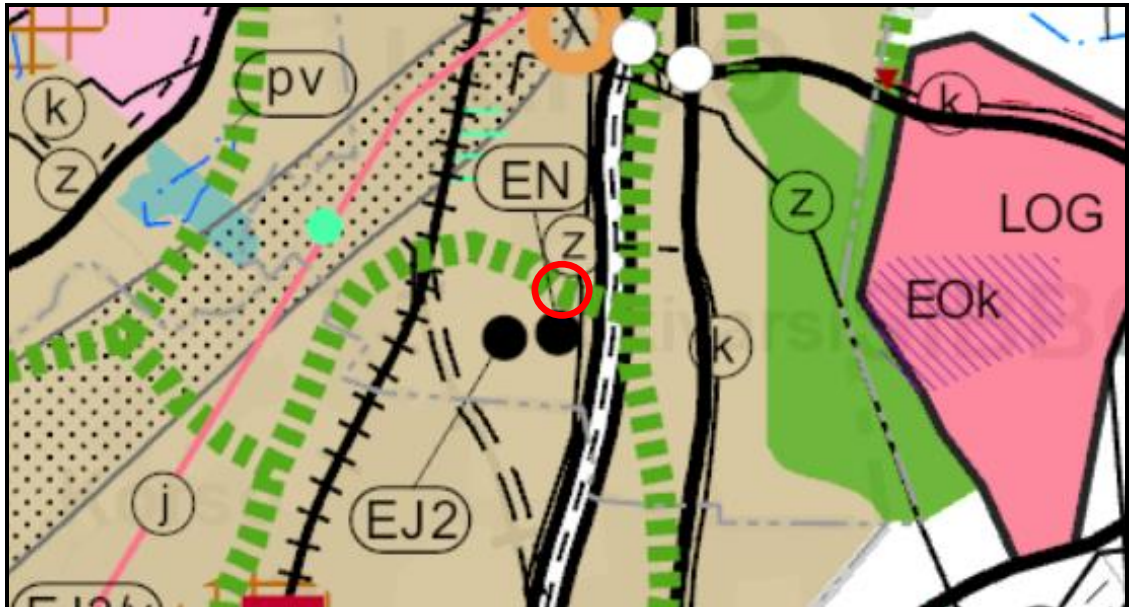
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Suunnittelualueetta koskevat em. kokonaisuuksista ainakin toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä sekä terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

Maakuntakaava

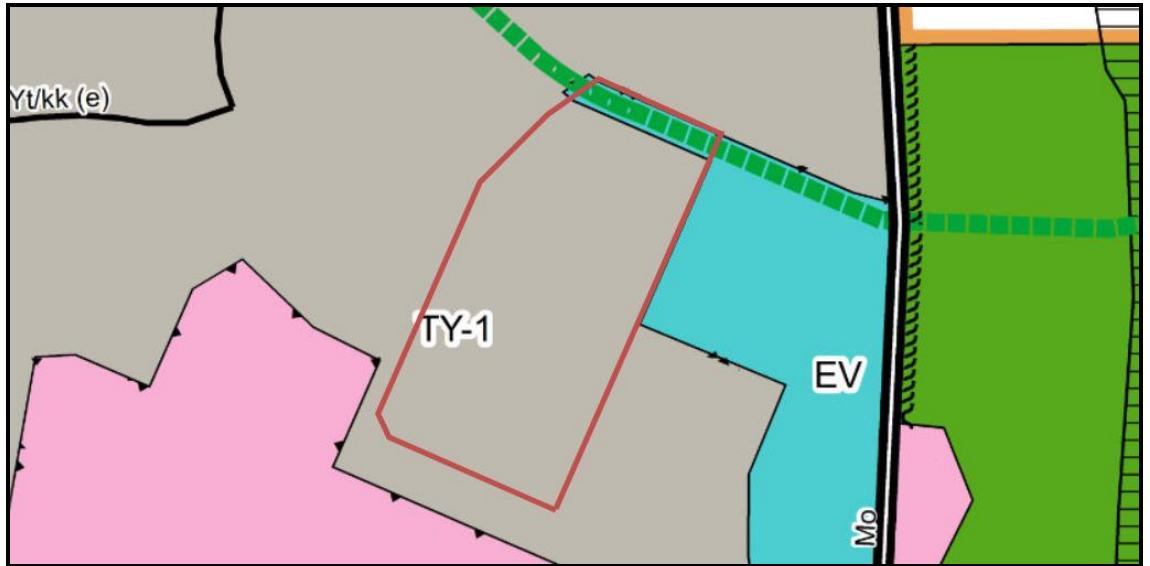
Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelualueen kohdalla kulkee myös viheryhteystarve.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä merkittynä.

Yleiskaava

Alue on merkitty oikeusvaikutteiseen valtuuston 7.11.2016 hyväksymään yleiskaavaan 2035 teollisuus- ja varastoalueeksi (TY-1) ja suojaviheralueeksi (EV). Alueen pohjoisosan läpi kulkee maakunnallinen viheryhteystarve.



Ote Keravan yleiskaavasta 2035.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevaan asemakaavaan suunnittelualue on merkitty teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT-3) ja suojaviheralueeksi (EV-20). Suojaviheralueen läpi kulkee ohjeellinen jalankulkureitti.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus punaisella.

Rakennusjärjestys

Keravan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2017.

2.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Tonttijako

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöistä 245-9-345-7, 245-9-345-8, 245-9-0355-8 ja osasta kiinteistöä 245-401-10-16.

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

Lähiympäristössä ei ole vireillä muita merkittäviä maankäyttöön liittyviä suunnitelmia.

Strategiat, ohjelmat ja muut suunnitelmat

Keravan kaupunkistrategia 2025, kv 12.3.2018/17 §
Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

Kaavoituksen käynnistämissopimus ja muut sopimukset

Kaupunki on tehnyt kiinteistökaupan esisopimuksen kaava-alueen yksityisen maanomistajan kanssa.

2.4 Asemakaavan tarve

Kaavamuutoksella mahdollistetaan pitkien rekka-autojen kääntyminen alueella jo olemassa olevan logistiikkarakennuksen tulevan laajennuksen ympäri.

2.5 Asemakaavan tavoitteet

2.5.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Keravan kaupunkistrategian 2025 tavoitteena tukea yritystoimintaa mm. lisäämällä Keravan työpaikkaomavaraisuutta ja varmistamalla kaupungin houkuttelevuuden aktiivisella elinvoimapolitiikalla ja edistämällä työllisyyttä.

3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU

3.1 Aloitusvaihe ja valmisteluvaihe

Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 18.1.2021.

Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta ilmoitettiin 27.1.2021 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 28.1.-10.2.2021 Sampolan yhteispalvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualueen naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta annettiin 4 lausuntoa ja 0 mielipidettä. Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet lausuntoihin ovat tämän selostuksen liitteenä.

3.2 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus on valmisteltu kaupunkikehitysjaoston käsittelyyn 18.2.2021.

3.3 Hyväksymisvaihe

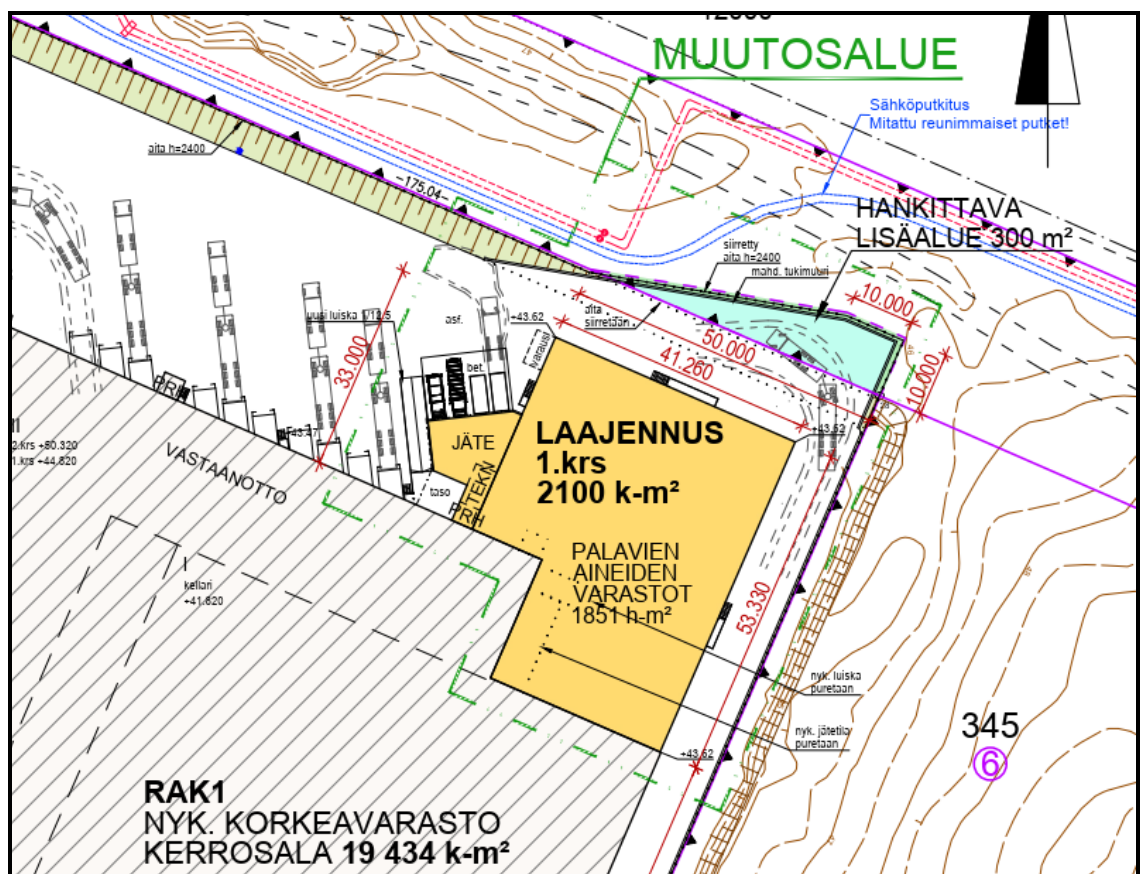
Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella on liitetty teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeseen 300 neliömetrin kokoinen osa suojaviheralueesta. Korttelialueen laajennuksella mahdollistetaan pitkien rekka-autojen kääntyminen alueella jo olemassa olevan logistiikkarakennuksen tulevan laajennuksen ympäri. Korttelialueen pohjoispuolella kulkevalla suojaviheralueella on säilytetty varaus kevyen liikenteen yhteydelle.

Asemakaavamuutoksella ei ole muutettu voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksiä, rakennusoikeutta, sallittua kerroslukua tai muita merkittäviä alueen toteuttamiseen vaikuttavia asioita.



Asemakaavamuutoksella korttelialueeseen liitetty osa kuvassa turkoosilla.

4.1.1 Mitoitus

- Pinta-ala yhteensä: 105 282 m²
- Pinta-alat:
 - TKT-3: 100 301 m²
 - EV-20: 4 981 m²
- Kerrosneliömetrit yhteensä: 50 000 k-m².

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue (TKT-3)

Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja myymälätiloja oheistiloineen sekä näyttelytiloja. Yritysten toimintaan liittyvää liike- ja myymälätilaa oheistiloineen saa rakentaa enintään 5 % käytetystä kerrosalasta. Korttelialueelle ei saa sijoittaa asuntoja eikä päivittäistavaramyymälää.

Rakennukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi. Erityistä huomiota tulee kiinnittää moottoritien ja katutilojen puolella oleviin julkisivuihin.

Avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava riittävän korkealla aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osalta.

Rakentamatta jääville tontin osilla, joita ei käytetä varastointiin tai liikenteeseen, tulee olla puita ja pensaita.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

liiketilat 1 ap/50 k-m²

toimistotilat 1 ap/50 k-m²

teollisuustilat 1 ap/100 -m²

varastot 1 ap/250 k-m²

polkupyöräpaikkoja varattava 1/200 k-m²

4.2.2 Muut alueet

Suojaviheralue (EV-20)

Alue tulee metsittää alueelle laadittavan metsittämissuunnitelman mukaisesti. Alueelle tulee rakentaa ulkoilureitti, jonka sijainti kaavakartalla on osoitettu ohjeellisena.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön ovat hyvin pienet.

Asemakaavamuutoksen myötä korttelialueeseen liitetyllä 300 neliömetrin kokoisella alueella tehdään pienimuotoista maastonmuokkausta, jotta alueen maanpinnan taso saadaan vastaamaan korttelialueen nykyistä maanpintaa. Korttelialueeseen liitettävällä alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Maanpinnan muokkaus ei edellytä suojaviheralueella kulkevien kaupunkitekniikan johtojen tai putkien siirtoa.

4.3.2 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kantautuu liikenteen melua läheisiltä liikenneväyliltä. Alueelle ei ole osoitettu asemakaavamuutoksessa melulle herkkiä toimintoja.

4.4 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaavat asemakaavakartta ja -määräykset, selostus ja kaupungin rakennusjärjestys.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualueen toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kun uusi kiinteistö on muodostettu.

5.3 Toteutuksen seuranta

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