



§ 144 Alikeravantie 77, asemakaavamuutos (2375)

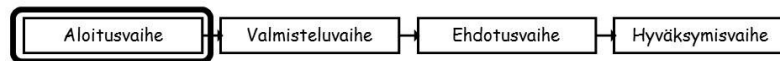
KER/29/10.02.03/2021

Kaupunginhallitus 18.1.2021 § 10

Kaupunkikehitysjaosto 18.2.2021 § 14

Kaupunkikehitysjaosto 8.4.2021 § 27

Kaupunginhallitus 18.1.2021 § 10



Kaupunkikehitysjaosto 17.12.2020/75 §

Kkj 75 §

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen laajentaminen sen pohjoispuolelle. Korttelialueen pohjoispuolella säilytetään varaus kevyen liikenteen yhteydelle.

Suunnittelualue sijaitsee Kercan yritysalueella, linnuntietä noin 3,1 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta etelään. Se käsittää osoitteessa Alikeravantie 77 sijaitsevan logistiikkakäytössä olevan kiinteistön sekä sen pohjoispuolisen suojaviheralueen osan. Alueelle kantautuu liikenteen melua läheisiltä liikenneväyliltä, erityisesti Lahden moottoritieltä.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Alueen pohjoisosan läpi kulkee viheryhteystarve. 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. Voimassa olevaan asemakaavaan suunnittelualue on merkitty teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT-3) ja suojaviheralueeksi (EV-20). Suojaviheralueen läpi kulkee ohjeellinen jalankulkureitti.

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.

Suunnittelualue on osittain kaupungin ja osittain yksityisen maanomistajan omistuksessa. Yksityinen maanomistaja omistaa logistiikkakäytössä olevan tontin, kaupunki omistaa suojaviheralueen osan. Kaavaprosessin aikana korttelialueen maanomistajan kanssa laaditaan kiinteistökaupan esisopimus tonttiin liitettävästä, noin 300 m² suuruisesta määräalasta ja kaavan lainvoimaistumisen jälkeen kiinteistökauppa. Lopullinen kiinteistökauppa on täytäntöönpanoa, eikä sitä enää uudelleen tuoda päätöksentekoon, mikäli se voidaan tehdä esisopimuksessa esitetyin ehdoin. (TT)

Liitteenä nro 75:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 9.12.2020
- kiinteistökaupan esisopimus, luonnos

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää

1. käynnistää Alikeravantie 77 asemakaavamuutoksen (2375),
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 11.11.2020) asetettavaksi nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §) ja,
3. hyväksyä liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan.

Käsittely: Kaavasuunnittelija Tuomas Turpeinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 20.32.

Päätös: Kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Valmistelijat	kaavasuunnittelija Tuomas Turpeinen
Liitteet	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Alikeravantie 77, asemakaavamuutos (2375) Kiinteistökaupan esisopimus, Alikeravantie 77, asemakaavamuutos (2375)
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää



1. käynnistää Alikeravantie 77 asemakaavamuutoksen (2375),
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päiväty 11.11.2020) asetettavaksi nähtävillä lausuntojen ja mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §) ja
3. hyväksyä liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto 18.2.2021 § 14



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN JA VALMISTELUAINEISTON NÄHTÄVILLÄOLO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 28.1.-10.2.2021. Materiaaleista jätettiin 4 lausuntoa, mielipiteitä ei jätetty. Vuorovaikutusraportti, jossa on käyty läpi saadut lausunnot, on kaavaselostuksen ja tämän asian liitteenä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUS

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 määräyksiä, rakennusoikeutta, sallittua kerroslukua tai muita merkittäviä alueen toteuttamiseen vaikuttavia asioita.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUKSEN VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön ovat hyvin vähäiset.

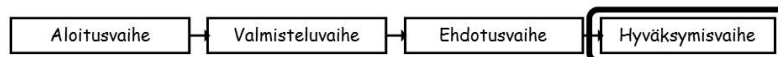
Asemakaavamuutoksen myötä korttelialueeseen liitetyllä 300 neliömetrin



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.

Valmistelijat	vanhempi kavasuunnittelija Tuomas Turpeinen
Toimivallan peruste	Keravan kaupungin hallintosäännön § 9 kohdan 4 mukaan kaupunkikehitysjaoston tehtävänä on asettaa nähtäville yleis- ja asemakaavaehdotukset, antaa vastineet mahdollisiin kaavoja koskeviin muistutuksiin ja esittää kaavaehdotukset edelleen kaupunginhallitukselle.
Liitteet	2375 Asemakaavamuutoksen ehdotus, Alikravantie 77,10.2.2021 2375 Asemakaavamuutoksen ehdotuksen selostus, Alikravantie 77,10.2.2021 2375 Asemakaavamuutoksen selostuksen liitteet, Alikravantie 77 2375 Vuorovaikutusraportti, ehdotus, Alikravantie 77
Päätösehdotus	Kaupunkikehitysjaosto päättää 1. hyväksyä saatuihin lausuntoihin annetut vastineet ja, 2. asettaa Alikravantie 77 asemakaavamuutoksen ehdotuksen (2375), päivätty 10.2.2021, MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
Päätös	Kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto 8.4.2021 § 27



ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO JA SAADUT LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET

Asemakaavamuutoksen ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä MRA 27 § mukaisesti 1.3.-30.3.2021. Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa. Muistutuksia ei saatu. Saatujen lausuntojen referaatit ja niihin laaditut vastineet ovat esityslistan liitteenä. Alkuperäisten lausuntojen kopiot ovat myös esityslistan liitteenä.



HYVÄKSYTTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASEMAKAAVAMUUTOS

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.

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN MERKITTÄVIMMÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön ovat hyvin vähäiset.

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.

Valmistelijat

vanhempi kavasuunnittelija Tuomas Turpeinen

Toimivallan peruste

Keravan kaupungin hallintosäännön § 9 kohdan 4 mukaan kaupunkikehitysjaoston tehtävänä on asettaa nähtäville yleis- ja asemakaavaehdotukset, antaa vastineet mahdollisiin kaavoja koskeviin muistutuksiin ja esittää kaavaehdotukset edelleen kaupunginhallitukselle.

Liitteet

2375 Asemakaavamuutos, 31.3.2021
2375 Asemakaavamuutoksen selostus liitteineen, 31.3.2021
2375 Vuorovaikutusraportti, hyväksyminen
2375 Alkuperäiset lausunnot
2375 Poistuva asemakaava

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto päättää

1. antaa kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja,
2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy Alikeravantie 77 asemakaavamuutoksen (2375), päivätty 31.3.2021.



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

Päätös Kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 3.5.2021 § 144

Valmistelijat	vanhempi kavasuunnittelija Tuomas Turpeinen
Toimivallan peruste	Keravan kaupungin hallintosäännön § 9 kohdan 4 mukaan kaupunkikehitysjaoston tehtävänä on asettaa nähtäville yleis- ja asemakaavaehdotukset, antaa vastineet mahdollisiin kaavoja koskeviin muistutuksiin ja esittää kaavaehdotukset edelleen kaupunginhallitukselle.
Liitteet	2375 Asemakaavamuutos, 31.3.2021 2375 Asemakaavamuutoksen selostus liitteineen, 31.3.2021 2375 Vuorovaikutusraportti, hyväksyminen 2375 Alkuperäiset lausunnot 2375 Poistuva asemakaava
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. hyväksyä Alikeravantie 77 asemakaavamuutoksen (2375), päivätty 31.3.2021 ja 2. todeta, että asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 9. Alikeravan kaupunginosan korttelin 345 osa ja erityisalueita.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Lisätietoja antaa	vanhempi kavasuunnittelija Tuomas Turpeinen, tuomas.turpeinen@kerava.fi, p. 040 318 2480
Päätöksen täytäntöönpano	Ote: Kaupunkikehityspalvelut