

HUHTIMON JATKE (2361)

Asemakaavamuutos



KAAVASELOSTUS (luonnos)
Kaupunkikehityspalvelut
15.8.2019

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutoksen nimi ja numero: Huhtimon jatke (2361)

Diaarinumero: 764/2019

Asemakaavan muutos koskee Keravan kaupungin 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelin 871 osaa sekä katu- ja suojaviheralueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelin 871 osa sekä katu- ja suojaviheralueita.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu pp.kk.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa –lehdessä.

Tonttijaon muutos koskee Keravan kaupungin 7. Ylikeravan kaupunginosan tonttia 871-10 sekä määräalan 404-1-21-M608 osaa.

Tonttijaon muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 7. Ylikeravan kaupunginosan tontti 871-11.

Hyväksyminen:

kaupunkikehitysjaostossa pp.kk.vvvv / x§

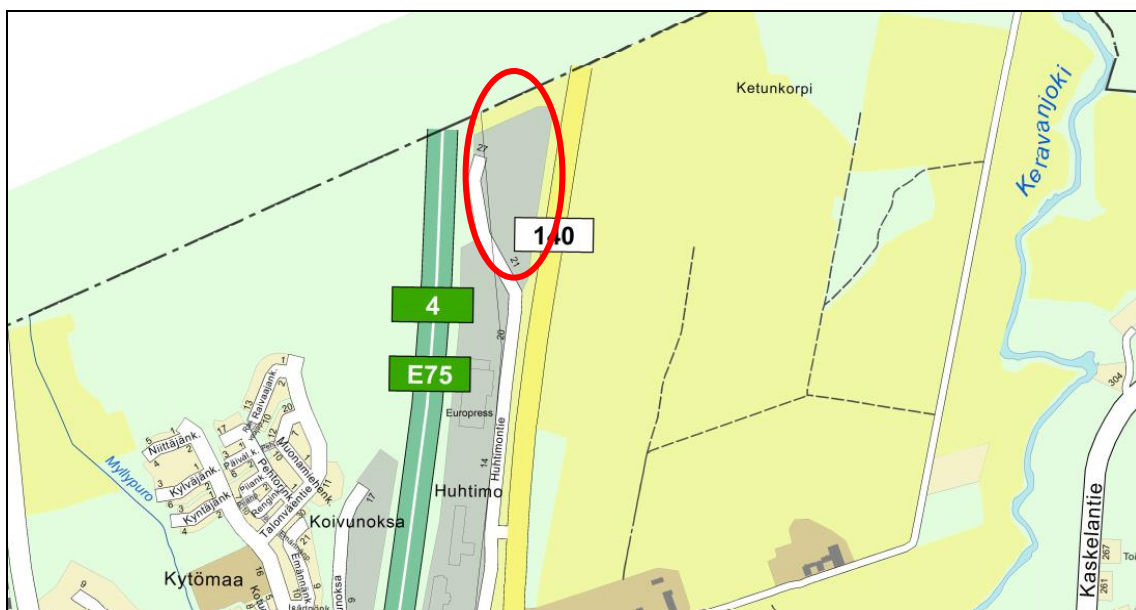
kaupunginhallituksessa pp.kk.vvvv / x§

Keravan kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
Kultasepänkatu 7
04250 KERAVA

Tommi Jääskeläinen
kaava-arkkitehti
sp. tommi.jaaskelainen@kerava.fi
puh. 040 318 2388

ALUEEN SIJAINTI

Asemakaava-alue sijaitsee Ylikeravan kaupunginosassa, noin 2,6 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta koilliseen, Lahden moottoritien ja Lahdentien välisellä alueella.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

KAAVAN PÄÄTARKOITUS

Asemakaavam muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa osoitteessa Huhtimontie 25 sijaitsevan toimitilarakennuksen laajentaminen sekä jatkaa Huhtimontietä Tuusulan rajalle.

KERROSALA- JA LAAJUUSTIEDOT

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 4,9 ha. Kaavamuuotoksella muodostuva toimitilarakennusten korttelin osa on laajuudeltaan 25 449 m². Kaavamuuotoksella muodostuu rakennusoikeutta 12 725 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	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	Aloitus- ja valmisteluvaihe	9
3.2	Ehdotusvaihe	9
3.3	Hyväksymisvaihe	9
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT	10
4.1	Kaavan rakenne.....	10
4.2	Aluevaraukset	10
4.3	Kaavan vaikutukset.....	11
4.4	Nimistö.....	11
5	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS.....	12
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	12
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	12
5.3	Toteutuksen seuranta	12

SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 15.8.2019
3. Vastineet/vastaukset mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin
 - OAS:sta sekä kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin (lisätään ehdotusvaiheessa)
 - Ehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin (lisätään hyväksymisvaiheessa)
4. Ajantasa-asemakaava
5. Asemakaavamuutoksen luonnos, 15.8.2019
6. Asemakaavamuutoksen ehdotus (lisätään ehdotusvaiheessa)
7. Tonttijakomuutos (lisätään ehdotusvaiheessa)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Yksityinen maanomistaja
Vireilletulo, OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja luonnos	Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.2019/nn § Kaupunginhallitus pp.kk.2019/nn § Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Vireilletulo, OAS:n ja luonnoksen nähtävilläoloilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä pp.kk.2019, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) pp.kk. – pp.kk.2019
Ehdotus	Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.2019/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.2019
Hyväksyminen (MRL 52 §)	Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.2019/xxx § Kaupunginhallitus pp.kk.2019/xxx §

Kaavaprosessin vaiheet (täydennetään kaavaprosessin edetessä)

1.1 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan osoitteessa Huhtimontie 25 sijaitsevan liikerakennuksen laajentaminen sekä Huhtimontien jatkaminen Tuusulan rajalle ja edelleen Tuusulan puolelle.

1.2 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Suunnittelualueen toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kun uusi tontti on muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

1.3 Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat paikallisia ja vähäisiä.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ylikeravalla, Lahdentien ja Lahden moottoritien välissä, noin 3,5 km etäisyydellä Keravan keskustasta pohjoiseen. Alueeseen kuuluu rakentamaton toimitilarakennusten tontti, Huhtimontien pohjoisosa ja suojaviheraluetta. Lahden moottoritien ja Huhtimontien välissä suojaviheralueella kasvaa nuoria lehtipuita, muutoin suunnittelualue on vanhaa peltoa, jossa kasvaa heinää.

Ilmakuva vuodelta 2016 suunnittelualueelta. >



2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alue on tasaista vanhaa savipeltoa, jossa kasvaa heinää. Suunnittelualueen itäpuolella virtaa pohjois-eteläsuunnassa Huhtimonoja, joka saa alkunsa Järvenpään puolelta jatkuu Tuusulan ja Keravan puolelle ennen päätymistä Keravanjokeen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee rakentamaton toimitilarakennusten tontti (007-0871-0009), joka on pinta-alaltaan 23 408 neliömetrin kokoinen. Rakennusoikeutta tontilla on 11 704 kerrosalaneliometriä. Tontin läpi kulkee 110 kW:n ilmasähköjohto.

2.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle kantautuu tieliikenteen melua Lahden moottoritieltä ja Lahdentieltä.

2.1.5 Maanomistus

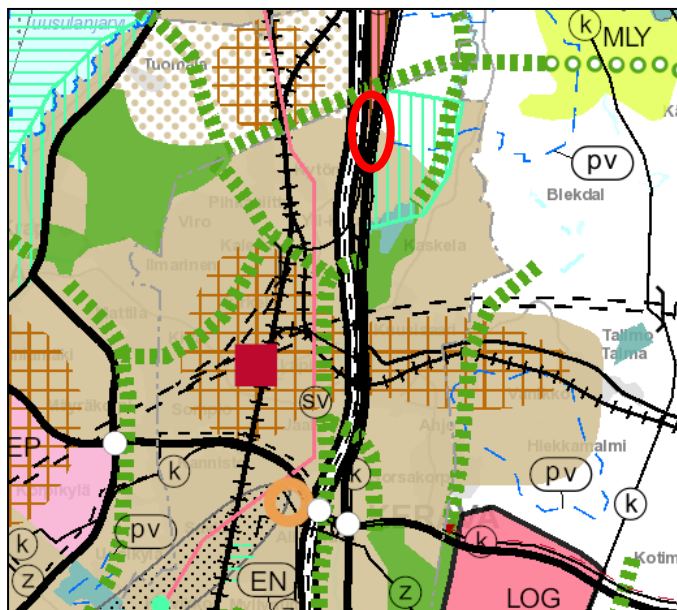
Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 18.6.2019/234 § kiinteistökaupan, jolla Keravan kaupunki myy tonttijaollisen tontin 245-7-871-10, ja kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla kaupunki sitoutuu myymään määrälän määrälästä 245-404-1-21-M608, yksityiselle perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle.

2.2 Kaavatilanne

Maakuntakaava

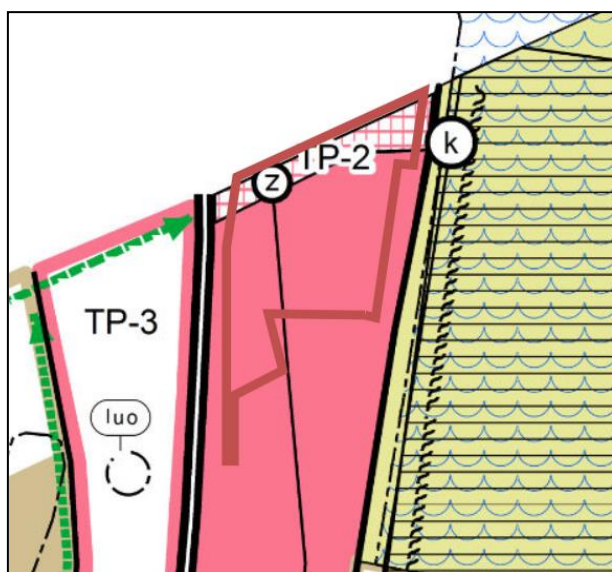
Uudenmaan voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 suunnittelualue on työpaikka-alueita. Alueelle sijoittuu voimalinja. Keravan ja Tuusulan rajalla on itä-länsi-suuntainen viheryhteystarve. Suunnittelualue sijoittuu lähelle Keravan vankilan aluetta, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä, suunnittelualueen sijainti punaisella. >



Yleiskaava

Alue on merkitty oikeusvaikutteiseen valtuuston 7.11.2016 hyväksymään yleiskaavaan 2035 nykyisellään säilyväksi (TP-1) ja kehitettäväksi (TP-2) työpaikka-alueeksi. Alueelle saa sijoittua toimisto- ja palvelutilaa, logistiikkatoimintoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liit-



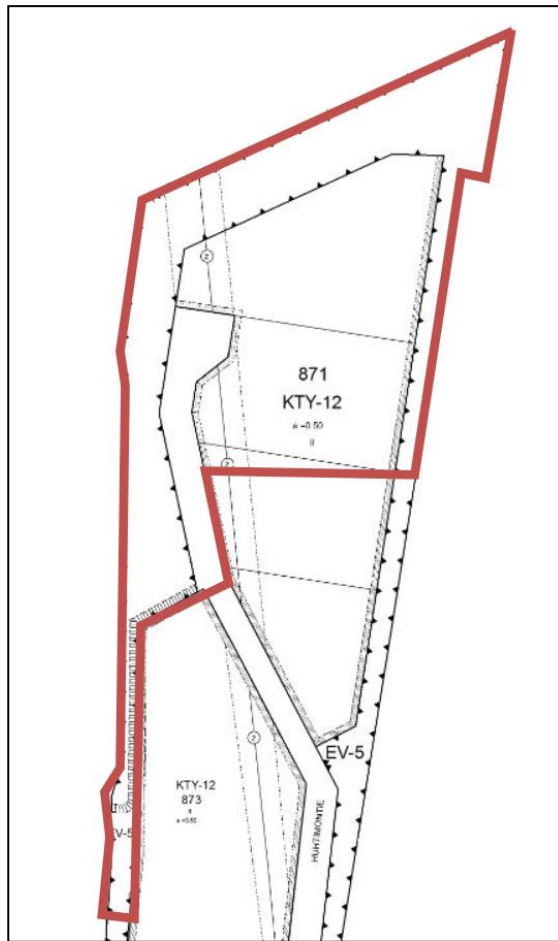
tyvää myymälätilaa ja varastointia. Työpaikka-alueelle sijoittuvien myymälätilojen määrä ei saa olla seudullisesti merkittävää. Alueiden yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Suunnittelualueen läpi yleiskaavassa on merkitty 110 kW:n sähkölinja, joka on huomioitava jatkosuunnittelun yhteydessä.

< Ote Keravan yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajausta punaisella.

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 11.6.2007. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-12) sekä suojaviher- (EV) ja katualuetta.

Toimitilarakennusten korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku (e) on 0,50. Toimitilarakennusten alueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia sekä niihin liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa asuntoja eikä päivittäistavaramyymälää. Rakennukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Lahden moottoritien puoleiseen julkisivuun. Työtilat on suunniteltava siten, että sisämelutason ja tieliikenteen aiheuttaman ulkomelutason erotuksen tulee olla vähintään 45dBA. Lahden moottoritien länsipuolella sijaitsevan alueen rakennukset tulee rakentaa lähelle moottoritien puoleista tontin rajaa ja niiden tulee muodostaa mahdollisimman yhtenäinen muurimainen julkisivu (melumuuri). Lisäksi rakennusten väleihin tulee rakentaa melulta suojaavat aidat. Jätehuoltotilat on sijoitettava rakennuksiin tai yleisön kulkuteistä erotettuna katoksiin. Ulkona varastoitava tavara on peitettävä näkyvistä katoksin ja aitauksin. Alueen yritysten toiminta ei saa vahingoittaa pohjavesiä. Pysäköintialue on jaettava istutuksiin. Tontille on varattava autopaikkoja seuraavasti: liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-



m², teollisuustilat 1 ap/100 k-m² ja varastotilat 1 ap/250 k-m². Toimitilarakennusten tontin länsipuolella on osa-alueen raja-
aus ilmasähköjohdolle. Huhtamontien ja Lahdentien puoleisilla tontin rajoilla on määrätty istutettavat alueen osat.

Suojaviheralueelle voidaan sijoittaa vain melunsuojausrakenteita. Alueen kasvillisuutta tulee säästää mahdollisimman paljon ja uuden kasvillisuuden valinnassa tulee ottaa tiemelun ja -pölyn leviämisen torjunta huomioon. Suunnittelualan eteläosassa on ohjeellinen kevyenliikenteen yhteys Lahden moottoritien riistatunneliin, jota ei ole toteutettu.

*< Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualan raja-
aus punaisella.*

Rakennusjärjestys

Keravan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2017.

2.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätöksetTonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alue muodostuu kiinteistöstä 245-7-0871-9 sekä osasta määräalaa 245-404-1-21-M608.

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 §
HLJ-2015 liikennejärjestelmäpäätös, kh 15.6.2015/205 §
Maankäyttösuunnitelma 2050, kh 15.6.2015/205 §
Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Kaupunki on tehnyt kiinteistökaupan esisopimuksen yksityisen maanomistajan kanssa.

2.4 Asemakaavan tarve

Asemakaavamutoksella pyritään mahdollistamaan osoitteessa Huhtimontie 25 sijaitsevan toimitilarakennuksen laajentaminen ja siten tukemaan alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Huhtimontietä on tarvetta jatkaa Tuusulan puolelle.

2.5 Asemakaavan tavoitteet**2.5.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Keravan kaupunkistrategia 2025:n (kv 12.3.2018 § 17) tavoitteena on mm. olla Helsingin seudun yrittäjäystävällisin kunta.

Keravan yleiskaavan 2035:n (kv 7.11.2016 § 85) tavoitteena on mm. työpaikkaomavaraisuuden kohottaminen osoittamalla uutta rakennusmaata yritysrajoittamisen tarpeisiin.

2.5.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksella pyritään kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä soveltuvaan kokonaisuuteen. Tavoitteena on luoda terveellistä, turvallista ja viihtyisää ympäristöä.

3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU

3.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Kaupunkikehitysjaosto päätti 22.8.2019/xxx § kokouksessaan esittää kaupunginhallitukselle, että se käynnistää Huhtimon jatkeen (2361) asemakaavamuutoksen sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Kaupunginhallitus päätti pp.kk.vvvv/xxx § kokouksessaan käynnistää Huhtimon jatkeen (2361) asemakaavamuutoksen ja asettaa samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta ilmoitettiin pp.kk.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutoksen luonnos olivat nähtävillä pp.kk. – pp.kk.2019 Sampolan yhteispalvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualueen maanomistajille ja haltioille sekä naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole järjestetty, koska asemakaava ei koske valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita eikä muutoin ole maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä. Jos suunnittelun edetessä tulee esille sellaisia näkökohtia, jotka vaativat viranomaisneuvottelua, arvioidaan tarve uudestaan. Viranomaisyhteistyö järjestetään käyttämällä lausuntomenettelyä.

3.2 Ehdotusvaihe

Täydennetään kaavahankkeen edetessä.

3.3 Hyväksymisvaihe

Täydennetään kaavahankkeen edetessä.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella muodostuu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-12), joka on osa korttelia 871. Korttelialueella rakennusten sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennustehokkuus (e) on 0,5. 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.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
KTY-12	25449	12725
EV-5	17916	-
KATU	5637	-
Yhtensä	49002	12725

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Kaavamääräyksiä ei ole muutettu kaavamuutoksella, vaan ne säilyvät ennallaan.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-12)

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa asuntoja eikä päivittäistavaramyymälää.

Rakennukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Lahden moottoritien puoleiseen julkisivuun.

Työtilat on suunniteltava siten, että sisämelutason ja tieliikenteen aiheuttaman ulkomelutason erotuksen tulee olla vähintään 45dBA. Lahden moottoritien länsipuolella sijaitsevan alueen rakennukset tulee rakentaa lähelle moottoritien puoleista tontin rajaa ja niiden tulee muodostaa mahdollisimman yhtenäinen muurimainen julkisivu (melumuuri). Lisäksi rakennusten väleihin tulee rakentaa melulta suojaavat aidat.

Jätehuoltotilat on sijoitettava rakennuksiin tai yleisön kulkuteistä erotettuna katoksiin. Ulkona varastoitava tavara on peitettävä näkyvistä katoksin ja aitauksin.

Alueen yritysten toiminta ei saa vahingoittaa pohjavesiä.

Pysäköintialue on jaettava istutuksin. Tontille on varattava autopaikkoja seuraavasti: Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m² ja teollisuustilat 1 ap/100 k-m².

Suojaviheralue (EV-5)

Alueelle voidaan sijoittaa vain melunsuojusrakenteita. Alueen kasvillisuutta tulee säästää mahdollisimman paljon ja uuden kasvillisuuden valinnassa tulee ottaa tiemen ja -pölyn leviämisen torjunta huomioon.

Katualueet

Huhtimontietä jatketaan pohjoiseen Keravan ja Tuusulan rajalle. Olemassa oleva kääntöpaikka säilytetään, mikä tarvittaessa myöhemmin hyödyntää, vaikka pysäköintialueena. Katualueen linjauksessa on huomioitu olemassa olevan sähköpylväät.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja muuttaa alueen kaupunkikuvaa paikallisesti. Uudisrakentamisen sopeuttaminen ympäristöönsä on huomioitu siten, että kaavamääräyksen mukaan rakennukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, ja erityisesti on kiinnitettävä huomiota Lahden moottoritien puoleiseen julkisivuun. Tontin rajoille on merkitty istutettavat alueen osat. Alue on jo voimassa olevassa asemakaavassa rakennuspaikka, ja asemakaavamuutoksella alueen rakennusoikeus kasvaa noin 1021 kerrosneliömetriä. Asemakaavamuutoksella on vähäinen vaikutus kaupunkikuvaan.

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

4.3.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kantautuu liikenteen melua Lahden moottoritieltä ja Lahdentieltä. Kaavassa on annettu määräykset rakennusten sisätilojen suojaamiseksi liikenteen melulta.

4.4 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaavat asemakaavakartta, selostus ja kaupungin rakennusjärjestys.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualueen toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kun uusi tontti on muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

5.3 Toteutuksen seuranta

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