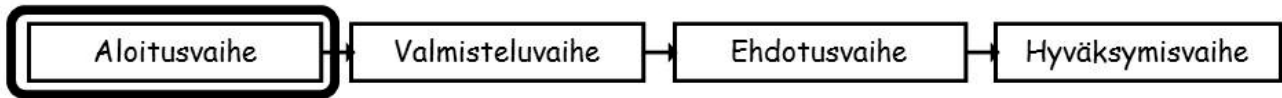


PALOPELLONKATU 8 JA 10 (2328) ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SIIHEN LIITTYVÄT KIINTEISTÖKAUPAT



Kaupunkikehitysjaosto 6.6.2018/37 §
Kaupunginhallitus 19.6.2018/188 §

Kkj 37 §

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 9. Alikeravan kaupunginosassa, noin kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon. Rautatieasemalle matkaa on noin 1,1 km.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 320 osaa sekä erityis-, katu- ja virkistysalueita. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,8 hehtaaria.

Kyseessä on kaavoituskatsauksen 2018 mukainen työ, joka on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

Kaupunkikehityspalvelut on laatinut asemakaavan muuttamisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), johon on alustavasti kirjattu kaavamuutoksen tavoitteet, vaikutusten arvioinnit, osallistumisen järjestäminen ja siitä tiedottaminen sekä suunnittelun arvioitu aikataulu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on listan liitteenä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia usean asuinkerrostalon rakentamismahdollisuutta Länsi-Jaakkolan Palopellonkadun eteläpuolelle nykyisten teollisuus- ja logistiikkarakennusten tilalle, osoitteissa Palopellonkatu 8 ja 10. Asuinkerrostalojen Palopellonkadun puoleiseen maantasokerrokseen pyritään osoittamaan liiketiloja. Samalla tutkitaan Alikeravantien ja Mt148 risteyksessä olevan huoltoaseman tontin laajentamista, jotta tontille mahtuisi lisää huoltoaseman toimintoja sekä pysäköintitilaa.

Huoltoaseman ja kerrostalotonttien väliin pyritään osoittamaan pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen väylä ja puistokaista, jota pitkin pääsisi Palopellonkadulta Jäspilän suuntaan.

Suunnittelualueen länsiosassa, Palopellonkadun varressa, sijaitsevat erillisillä tonteilla teollisuusrakennus ja varastorakennus. Ne ovat valmistuneet 1970-luvulla. Alueen itäosassa Alikeravantien varressa sijaitsee huoltoasema rakennuksineen. Huoltoaseman rakennukset ovat valmistuneet 1980-luvulla.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee vilkasliikenteinen maantie 148. Liikenneviraston tietojen mukaan sen keskimääräinen vuorokausiliikenne Keravan kohdalla vuonna 2016 oli 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueesta länteen sijaitsee Länsi-Jaakkolan suurimmaksi osakseen 1990- ja 2000-luvuilla rakennettu kerrostaloalue. Idässä sijaitsee Alikeravantie. Pohjoisessa sijaitsee

Länsi-Jaakkolan työpaikka-alue. Sen rakennuskanta on valmistunut 1970- ja 1980-luvuilla.

Suunnittelualueelle kohdistuu lentomelua ja maantie 148:n sekä Ali-keravantien liikennemelua.

Keravan asuntopoliittisen ohjelman mukainen Jaakkolan aluekehityssuunnitelma on laadinnassa. Aluekehityssuunnitelmalla asetetaan Keravan yleiskaavaa 2035 tarkemmat tavoitteet alueen kehittämiseksi. Aluekehityssuunnitelmat tulevat ohjaamaan asemakaavoitusta.

Keravan yleiskaavassa 2035 alue on merkitty kehitettäväksi keskusta-alueeksi (C-2). Maantien 148 varteen on merkitty meluntorjunnan tarve ja alueen läheisyydessä on lentomelualuetta (me-2).

Päättäntävalta kaavan hyväksymisestä kuuluu kaupunginvaltuustolle, koska kyseessä on vaikutuksiltaan merkittävä kaavamuuotos. Asemakaavamuutoksella tavoitellaan useiden uusien kerrostalojen rakentamisen mahdollistamista. Alustavan aikataulun mukaan asemakaavamuutos tulee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi syksyllä 2019.

Kaavan käynnistämisen yhteydessä kaupunginhallitukseen viedään hyväksyttäväksi käynnistämissopimus sekä kaavamuuoksen edellyttämistä määräalakaupoista esisopimukset, jotka ovat listan liitteinä. Käynnistämissopimus tehdään kaupungin ja maanomistajien välillä ja siinä sovitaan asemakaavoituksen käynnistämisen ehdoista sekä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisen periaatteista mahdollisesti hyväksyttävän asemakaavamuutoksen jälkeen.

Toisessa kiinteistökaupan esisopimuksessa kaupunki sitoutuu ostamaan ja Kiinteistö Oy Palopellonkatu 8 myymään noin 2613 m² suuruisen määräala kiinteistöstä 245-9-320-5, mikäli se nyt käynnistettävässä asemakaavamuutoksessa voidaan osoittaa puistoksi ja huoltoasematontiksi. Toisessa kiinteistökaupan esisopimuksessa kaupunki sitoutuu myymään ja Varte Oy tai määräämänsä kerrostalohankkeen toteuttajana sitoutuu ostamaan noin 285 m² suuruisen määräalan suojaviheralueesta 245-9-9903-21, mikäli se käynnistettävässä asemakaavamuutoksessa voidaan osoittaa osaksi kerrostalorakennusten korttelialuetta. (JP/TH)

Liitteenä nro 37 jaetaan

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Käynnistämissopimus
- Kiinteistökaupan esisopimukset, 2 kpl

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

- käynnistää Palopellonkatu 8 ja 10 (2328) asemakaavan muutoksen ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §)

- hyväksyy liitteenä olevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen kaavamuutosalueen maanomistajien ja kaupungin välillä ja

- hyväksyy liitteenä olevat kiinteistökaupan esisopimukset.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kh 188 §

Liitteenä nro 188 on:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Käynnistämissopimus
- Kiinteistökaupan esisopimukset, 2 kpl

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää

- käynnistää Palopellonkatu 8 ja 10 (2328) asemakaavan muutoksen ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §)

- hyväksyä liitteenä nro 188 olevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen kaavamuutosalueen maanomistajien ja kaupungin välillä ja

- hyväksyä liitteenä nro 188 olevat kiinteistökaupan esisopimukset.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Va. kaupunkikehitysjohtaja Tiina Hartman esitteli asiaa kokouksessa.

Lisätietoja antaa:

kaava-arkkitehti Juha Pasma, p. 040 318 2456

va. kaupunkikehitysjohtaja Tiina Hartman, p. 040 318 2356