

KISKOKUJA (2358)

Asemakaavamuutos



KAAVASELOSTUS (luonnos)
Kaupunkikehityspalvelut
20.2.2019

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutoksen nimi ja numero: Kiskokuja (2358)

Diaarinumero: 113/2019

Asemakaavan muutos koskee Keravan kaupungin 5. Ahjon kaupunginosan korttelia 1102 ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu erityisaluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on ilmoitettu x.x.2018 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä.

Hyväksyminen:

kaupunkikehitysjaoissa pp.kk.vvvv / x§

kaupunginhallituksessa pp.kk.vvvv / x§

Keravan kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
Kultasepänkatu 7
04250 KERAVA

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

ALUEEN SIJAINTI

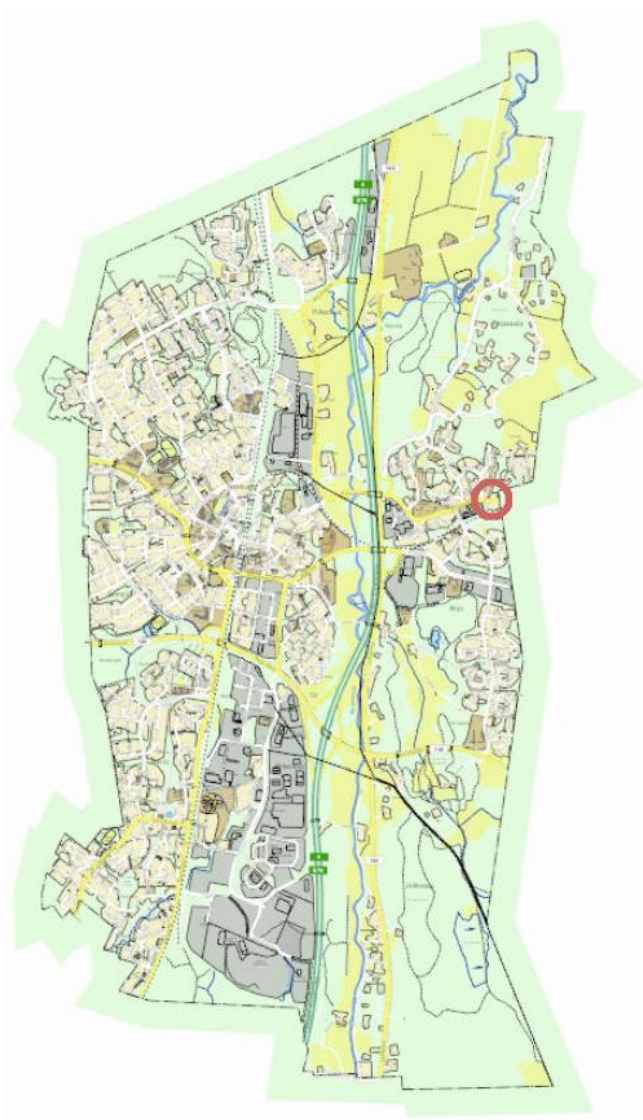
Suunnittelualue sijaitsee Keravan ja Sipoon rajalla, noin 2,4 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta itään.

KAAVAN PÄÄTARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa vanhan kaatopaikkakäytön vuoksi rakennuskelvoton teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue suojavaikaluueeksi.

KERROSALA- JA LAAJUUSTIEDOT

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,29 hehtaaria. Kaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta.



Suunnittelualueen sijainti.

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.1	Asemakaavamuutos.....	4
1.2	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	4
1.3	Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset.....	5
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2	Kaavatilanne.....	7
2.3	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	10
2.4	Asemakaavan tarve.....	10
2.5	Asemakaavan tavoitteet	10
3	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU	11
3.1	Aloitusvaihe ja valmisteluvaihe	11
3.2	Ehdotusvaihe.....	11
3.3	Hyväksymisvaihe	11
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT	12
4.1	Kaavan rakenne	12
4.2	Aluevaraukset.....	12
4.3	Kaavan vaikutukset.....	12
4.4	Nimistö.....	13
5	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	14
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	14
5.3	Toteutuksen seuranta	14

SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 20.2.2019
2. Asemakaavamuutos, luonnos, 20.2.2019

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Yksityinen maanomistaja
Vireilletulo ja OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Kaupunkikehitysjaosto 20.2.2019/x § Kaupunginhallitus x.x.2019/x § Lausuntopyyntö viranomaisille ja kirjeet osallisille Vireilletulo ja OAS:n nähtävilläoloilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä x.x.2019, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) x.x. – x.x.2019
Luonnos	Kaupunkikehitysjaosto 20.2.2019/x § Lausuntopyyntö viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä x.x.2018, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) x.x. – x.x.2018
Ehdotus	Kaupunkikehitysjaosto x.x.2018/xxx § Lausuntopyyntö 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/xxx § Kaupunginhallitus pp.kk.vvvv/xxx §

Kaavaprosessin vaiheet (täydennetään kaavaprosessin edetessä)

1.1 Asemakaavamuutos

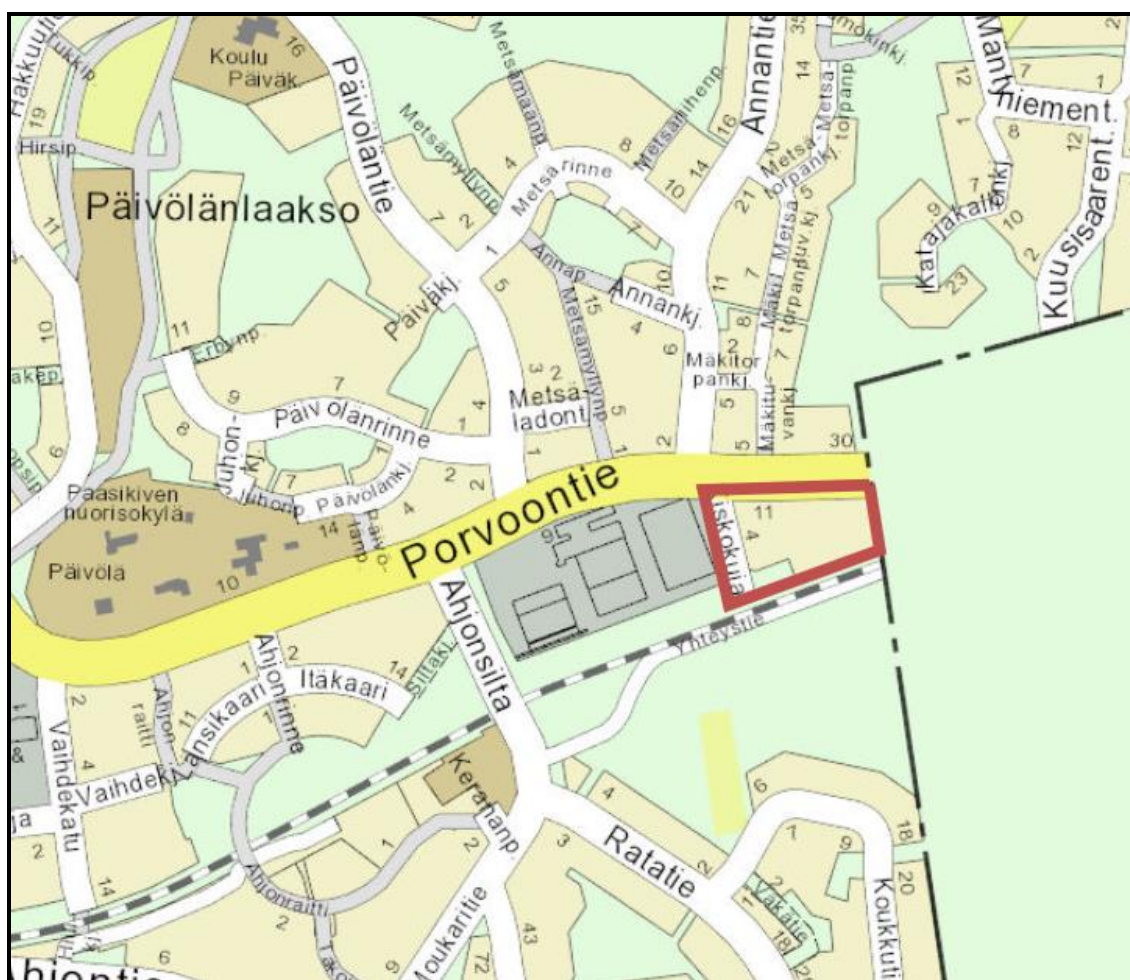
Asemakaavamuutoksella muutetaan vanhan kaatopaikkakäytön vuoksi rakennuskelvon teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue suojaviheralueeksi.

1.2 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta.

1.3 Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole välittömiä vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna. Kaavassa on annettu määräyksiä alueen jatkohoitoa ja -käyttöä koskien.



Suunnittelualan sijainti opaskartalla.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ahjon kaupunginosassa, Porvoontien varrella, Keravan ja Siipoon rajalla, noin 2,4 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta itään. Alueen pinta-ala on noin 1,29 hehtaaria ja se muodostuu rakentamattomasta teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueesta sekä katualueesta.

Alue on toiminut aikaisemmin kaatopaikkana (v. 1950-1963), ja kaatopaikkatoiminnan loppumisen jälkeen se on kaavoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (v. 1967). Kaatopaikalle läjitettiin sen käyttöaikana yhdyskuntajätteen lisäksi teollisuusjätettä, kuten liima- ja lakkajätettä, ja kattopuolotehtaan bitumijätettä. Alue on kunnostettu vuonna 2018 Päivölän kaatopaikan sulkemista koskevan ympäristöluvan mukaisesti siten, että sinne on toteutettu pintaeristysrakenteet.

Tehtyjen selvitysten mukaan alueen maaperän puhdistaminen ei ole kannattavaa, eikä sitä voida ilman puhdistamista käyttää teollisuus- ja varistorakennusten rakentamiseen, eikä muuhunkaan rakennus- tai virkistystoimintaan.



Ilmakuva suunnittelualueelta (2016). Kuvassa sijaitseva rakennus on purettu ja osa puista kaadettu kaatopaikan kunnostuksen yhteydessä vuonna 2018.

2.1.2 Luonnonympäristö

Luonnontilaisena olevalla tontilla kasvaa sekalaista aluskasvillisuutta, puustoa ja pensaita. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Tontilla aikaisemmin sijainnut omakotitalo on purettu. Suunnittelualueella sijaitsee vesilaitoksen pumppuasema ja sen läpi kulkee kaupungin vesilaitoksen putkia, telekaapeleita sekä sähköjohtoja. Alueen läpi kulkee kevyen liikenteen väylä.

Lähiympäristön rakennuskanta muodostuu omakotitaloista sekä teollisuus- ja varastorakennuksista. Eteläpuolella kulkee rautatie.

2.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle kantautuu tieliikenteen ja raideliikenteen melua.

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

2.2 Kaavatilanne

Maakuntakaava

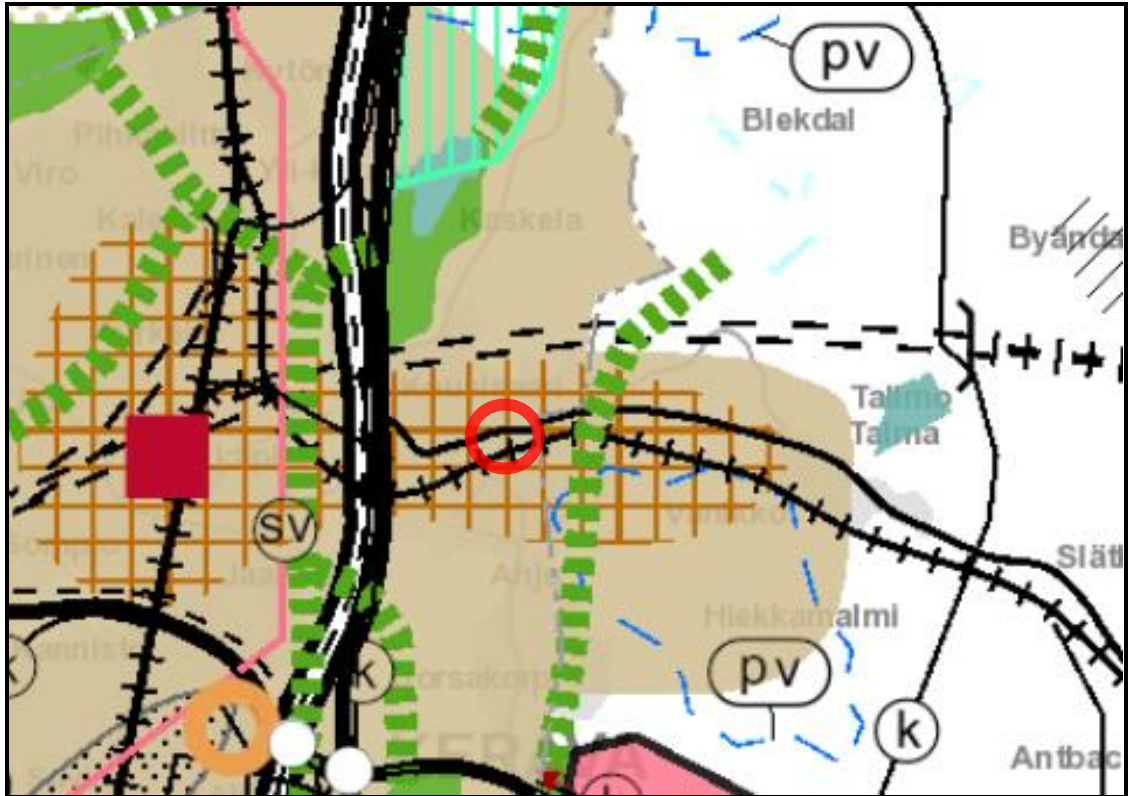
Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu tiivistettävälle taajamatoimintojen alueelle.

Tiivistettävän alueen merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään. Taajamatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

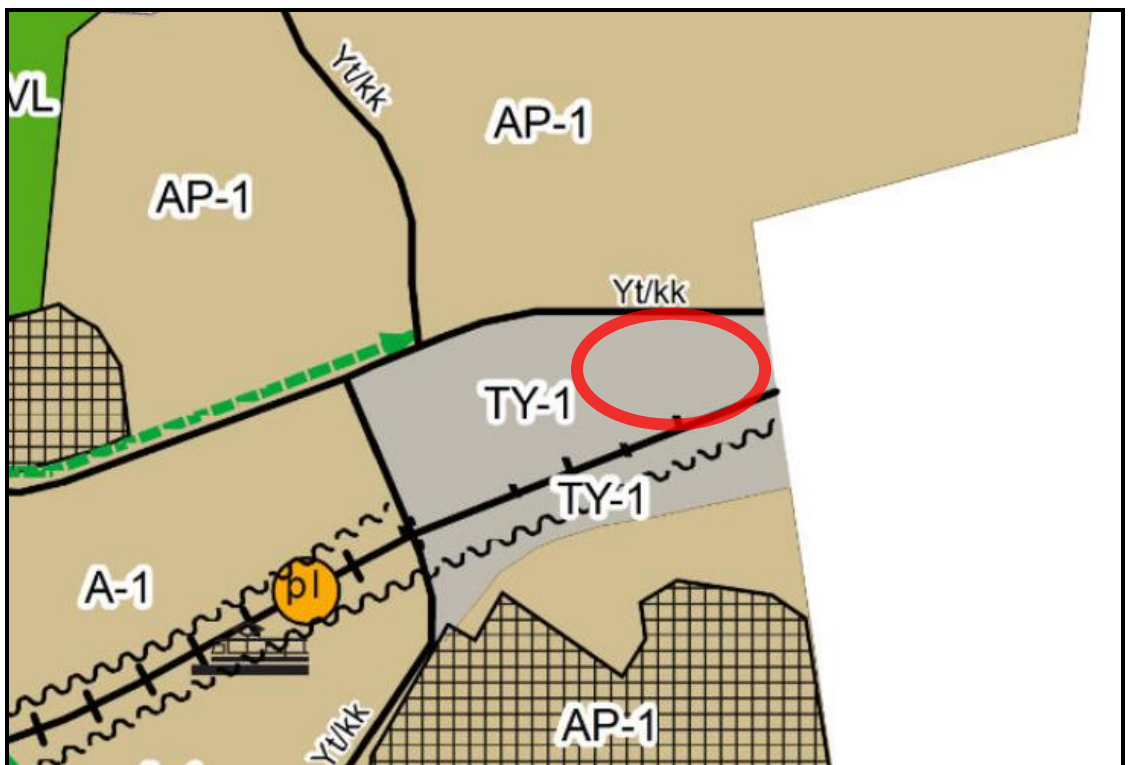
Yleiskaava

Alue on merkitty oikeusvaikutteiseen valtuuston 7.11.2016 hyväksymään yleiskaavaan 2035 nykyisellään säilyväksi teollisuus- ja varastoalueeksi (TY-1).

Alueelle voi sijoittua toimisto- ja palvelutilaa, logistiikkatoimintoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Alueen jatkosuunnittelussa on huomioitava asutuksen läheisyys. Nykyisellään säilyvillä teollisuus- ja varastoalueilla ei ole tarvetta toteuttaa merkittäviä muutostöitä. Vähäinen täydennysrakentaminen sallitaan alueella.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.



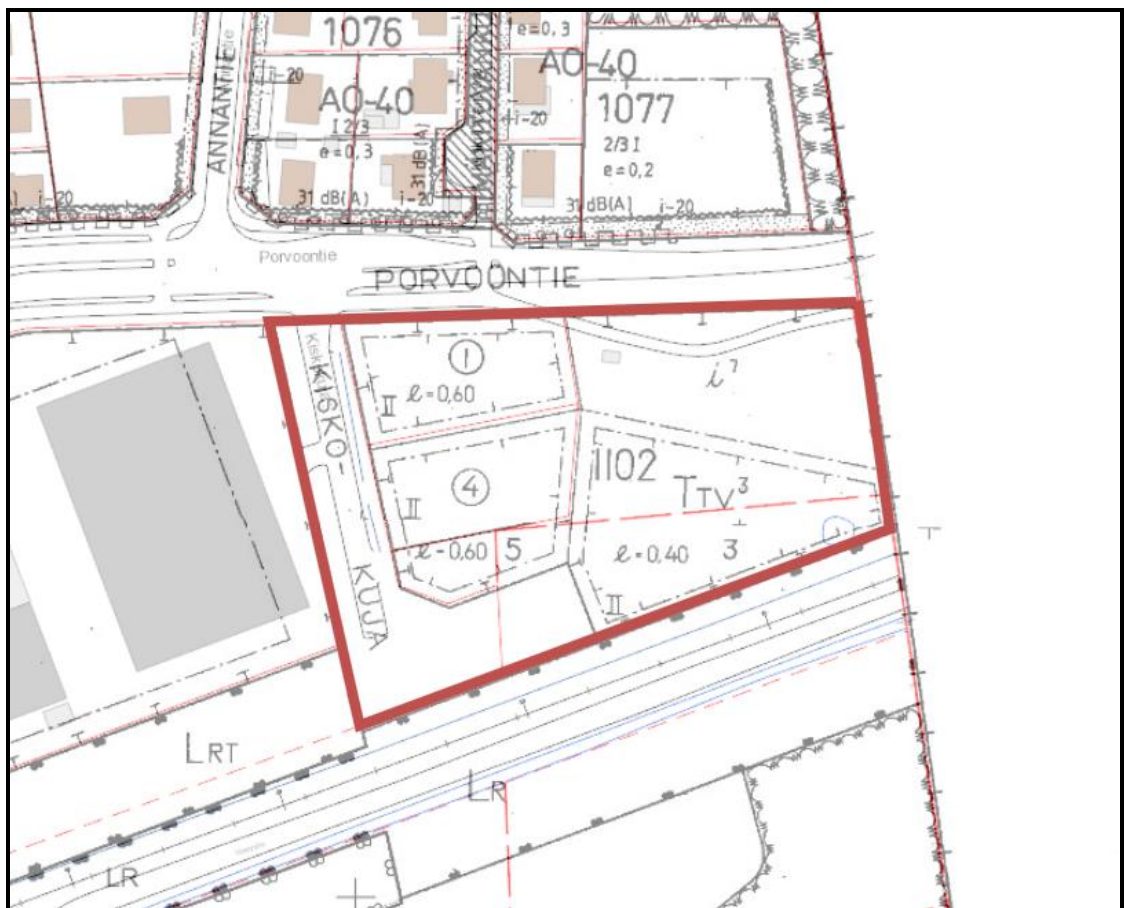
Ote yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

Asemakaava

Voimassa oleviin asemakaavoihin (1.10.1967 ja 5.5.1972) suunnittelualue on merkitty yhdistetyksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV-3) ja katualueeksi (Kiskokuja).

TTV-3 -korttelialueella rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla, osalla tontteja se on $e=0.40$ ja osalla $e=0.60$, sallittu kerrosluku on 2. Osa korttelialueesta on merkitty säilytettäväksi luonnontilaisena.

Alueelle rakennettavat varsinaiset tehdas- ja varastorakennukset eivät saa olla kahta kerrosta korkeampia. Rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja vain sellaiselle henkilökunnalle, jonka alituinen läsnäolo on tontilla tarpeellinen. Jokaista 2 työntekijää kohden on tontilla varattava yksi autopaikka. Naapuritontin vastaiselle rajalle sekä kadun puoleiselle rajalle on istutettava lehtipuita. Tontille kertyvät varastot ja jätteet on aidattava.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

Rakennusjärjestys

Keravan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2017.

2.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alue muodostuu kiinteistöistä 245-005-1102-0001, 245-005-1102-0004, 245-404-0003-0092, 245-404-0003-0092, 245-401-0009-0008 ja osasta kiinteistöä 245-005-9901-0000.

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 §

HU-2015 liikennejärjestelmäpäätös, kh 15.6.2015/205 §

Maankäyttösuunnitelma 2050, kh 15.6.2015/205 §

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Koska koko suunnittelualue on kaupungin omistuksessa, ei ole tarpeen tehdä kaavoituksen käynnistämissopimuksia.

2.4 Asemakaavan tarve

Voimassa oleva kaava ei nykyisellään ole toteuttamiskelpoinen. Entisen kaatopaikan kunnostamistoimenpiteiden yhteydessä alueelle rakennettiin pintaeristysrakenteet, mutta niiden alla on edelleen vanhaa kaatopaikkajätettä. Tehtyjen selvitysten mukaan alueen maaperän puhdistaminen ei ole kannattavaa, eikä sitä voida ilman puhdistamista käyttää teollisuus- ja varastorakennusten rakentamiseen, eikä muuhunkaan rakennus- tai virkistystoimintaan. Entisestä kaatopaikkatoiminnasta ja pintaeristysrakenteiden alla olevasta kaatopaikkajätteestä ei kuitenkaan ole vaaraa ympäristölleen, joten alue voidaan säilyttää viheralueena. Asemakaava on tarkoituksenmukaista muuttaa suojaviheralueeksi. Asemakaavassa annetaan myös määräyksiä alueen jatkohoitoa varten. Voimassa olevassa asemakaavassa Kiskokujan päähän on osoitettu toteuttamaton kääntöpaikka, joka voidaan tarpeettomana poistaa.

2.5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa aikaisemman kaatopaikkatoiminnan vuoksi toteuttamiskelvoton teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue suojaviheralueeksi ja antaa kaavassa määräykset alueen jatkohoitoa koskien.

3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU

3.1 Aloitusvaihe ja valmisteluvaihe

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäiset, joten aloitusvaihe ja valmisteluvaihe käydään samanaikaisesti. Näin ollen valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtäville samanaikaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos on valmisteltu kaupunkikehitysjaoston kokoukseen 28.2.2019.

Asemakaava on kuvattu ja perusteltu tarkemmin kohdassa 4.

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

3.2 Ehdotusvaihe

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

3.3 Hyväksymisvaihe

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella toteuttamiskelvoton teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue on muutettu suojaviheralueeksi.

Suojaviheralueelle on annettu alueen jatkokäyttöä koskevia kaavamääräyksiä. Alueella sijaitseva pumppuasema on merkitty asemakaavaan. Kiskokujan päässä oleva kääntöpaikka on poistettu, mutta katua pitkin pääsee tarvittaessa liittymään länsipuolen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueelle.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Muut alueet

Suojaviheralue (EV)

Alueelle ei saa rakentaa tai sijoittaa sellaisia rakennuksia, rakennelmia tai rakenteita, jotka voivat aiheuttaa vanhan kaatopaikan pintarakenteiden vaurioitumisriskiä tai vaarantaa rakenteiden pitkäaikaiskestävyyttä tai toimivuutta.

Alue on istutettava ja nurmetettava. Alueelle saa istuttaa ainoastaan matalajuurisia kasveja eikä alueelle saa muodostua sellaista kasvillisuutta, jonka juuristo voi vaarantaa pintarakenteiden toimivuutta.

Rautatiealue (LR)

Asemakaavamuutokseen on otettu mukaan muutettavan asemakaavan alueeseen kuuluva kapea osa rautatiealuetta. Näin päivitetään koko vanha asemakaava eikä vanha asemakaavaa jää

Kadut

Kiskokujan päässä voimassa olevassa kaavassa ollut varaus kääntöpaikalle on poistettu tarpeettomana. Muilta osin Kiskokujan katualue vastaa voimassa olevaa asemakaavaa.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole välittömiä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaavassa on annettu määräys mahdollisten rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden sijoittamisesta alueelle siten, että ne eivät saa aiheuttaa haittaa kaatopaikan pintarakenteille.

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole välittömiä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Asemakaavassa on annettu määräyksiä alueen istuttamista ja kasvillisuutta koskien. Istutukset eivät saa olla sellaisia, että ne vaurioittaisivat kaatopaikan pintarakenteita.

4.3.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kantautuu liikenteen melua ja tärinää rautatieltä sekä läheisiltä kaduilta. Alueelle ei osoiteta asemakaavassa asumista tai muuta melulle herkkää toimintaa.

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.

5.3 Toteutuksen seuranta

Keravan kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvontana alueen jatkosuunnittelu a, rakentamista ja kehittämistä.