

MARTTILAN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN (2356)

Asemakaavamuutos



KAAVASELOSTUS (ehdotus)
Kaupunkikehityspalvelut
12.8.2020



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutoksen nimi ja numero: Marttilan täydennysrakentaminen (2356)

Diaarinumero: 633/2018

Asemakaavamuutoksella muodostuu Keravan kaupungin 6. Savion kaupunginosan kortteleiden 1707 ja 1708 osat sekä katualueita.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 25.9.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä.

Hyväksyminen:

kaupunkikehitysjaostossa pp.kk.vvvv / x§

kaupunginhallituksessa pp.kk.vvvv / x§

Keravan kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
Kultasepäncatu 7
04250 KERAVAL

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

ALUEEN SIJAINTI

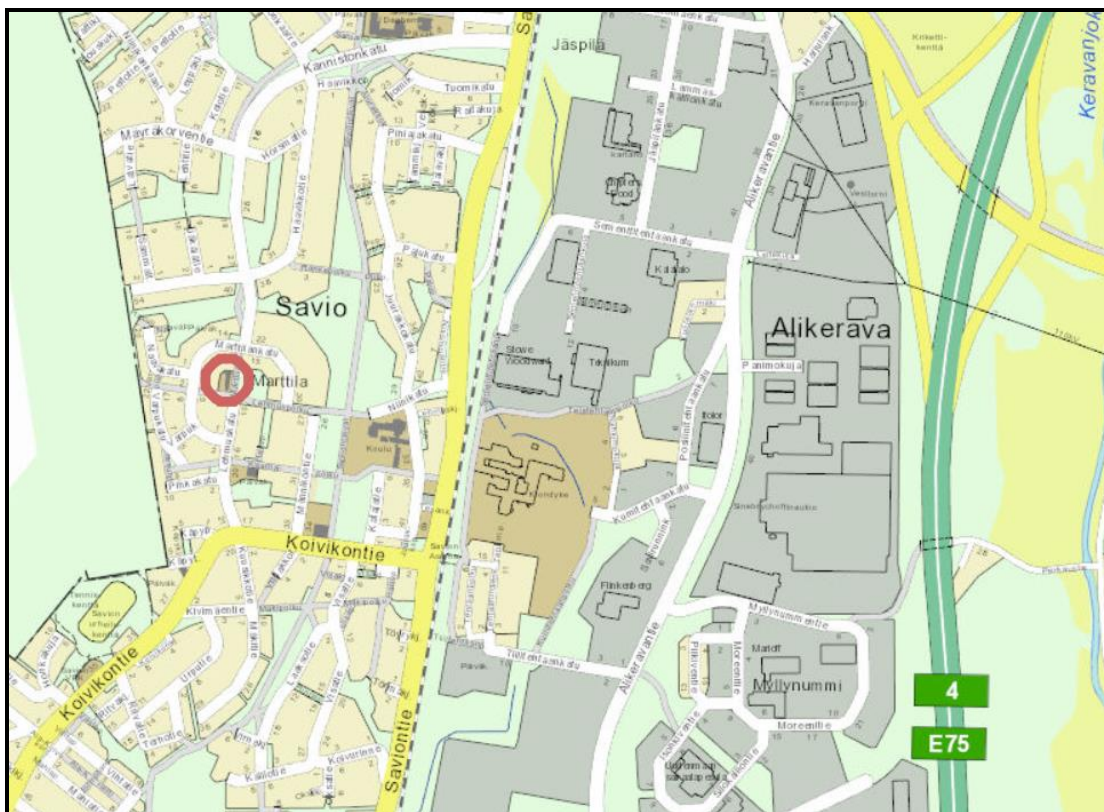
Suunnittelualue sijaitsee Savion kaupunginosassa Marttilan alueella, noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta etelään.

KAAVAN PÄÄTARKOITUS

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vanhusten palvelutalon rakentaminen käytöstä poistetun päiväkodin tilalle.

KERROSALA- JA LAAJUUSTIEDOT

Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 3700 neliometriä. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3200 k-m².



Suunnittelualueen sijainti

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.1	Asemakaavamuutos.....	5
1.2	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	5
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	9
2.4	Asemakaavamuutoksen tarve	10
2.5	Asemakaavanmuutoksen tavoitteet.....	10
3	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU	11
3.1	Aloitus- ja valmisteluvaihe	11
3.2	Ehdotusvaihe	11
3.3	Hyväksymisvaihe.....	11
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	12
4.1	Kaavan rakenne	12
4.2	Aluevaraukset.....	12
4.3	Kaavan vaikutukset	13
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), päivitetty, 25.3.2020
2. Vuorovaikutusraportti, luonnoksesta ja oas:sta saadut lausunnot ja mielipiteet
3. Asemakaavaehdotus, 12.8.2020
4. Viitesuunnitelma
5. Asemakaavan seurantalomake

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Keravan kaupunki
Vireilletulo ja OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	<p>Kaupunkikehitysjaosto 12.6.2019/48 § Kaupunginhallitus 18.6.2019/237 §</p> <p>Vireilletulo 25.9.2019, OAS nähtävillä 26.9.-11.10.2019 (MRL 62 §, MRA 30§). Kuulutus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä 25.9.2019.</p> <p>Kaupunkikehitysjaosto 2.4.2020/17 § (OAS päivitys) Kaupunginhallitus 14.4.2020/118 § (OAS päivitys)</p> <p>Oas nähtävillä 23.4.–22.5.2020 (MRA 30§). Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä 22.4.2020.</p>
Luonnos	<p>Kaupunkikehitysjaosto 2.4.2020/17 § Kaupunginhallitus 14.4.2020/118 §</p> <p>Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä 22.4.2020, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §).</p> <p>Nähtävillä (MRA 30 §) 23.4.–22.5.2020.</p>
Ehdotus	<p>Kaupunkikehitysjaosto 20.8.2020/xxx §</p> <p>Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä pp.kk.vvvv, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 65 §).</p> <p>Julkisesti nähtävillä (MRA 27 §) pp.kk. – pp.kk.vvvv</p>
Hyväksyminen (MRL 52 §)	<p>Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.2020/xxx § Kaupunginhallitus pp.kk.2020/xxx §</p>

Kaavaprosessin vaiheet (täydennetään kaavaprosessin edetessä)

1.1 Asemakaavamuutos

Asemakaavalla mahdollistetaan vanhusten palvelutalon rakentaminen.

1.2 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista heti kaavan saatua lainvoiman.

1.3 Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen muuttaa kaupunkikuvaa paikallisesti, kun nykyisen suurimmaksi osaksi 1-kerroksisen rakennuksen tilalle rakennetaan uusi 4-kerroksinen rakennus.

Kaupunkikuvan muutoksen ei voida kuitenkaan katsoa olevan merkittävä, sillä uudisrakennus sijoittuu jo valmiiksi rakennetulle tontille. Tämän lisäksi rakennuspaikkaa ympäröivät 4-7 -kerroksiset asuinkerrostalot, joten uudisrakennus ei tule erottumaan korkeudeltaan ympäröivästä rakennuskannasta.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Savion kaupunginosan Marttilan alueella, noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta etelään. Alue muodostuu Marttilan päiväkodin kiinteistöstä, päiväkodin eteläpuolella sijaitsevasta toteuttamattomasta liikekiinteistöstä sekä Marttilanpolun ja Lehmuspolun kevyen liikenteen väylistä. Muutosalueen pinta-ala on noin 3700 neliometriä.



Ilmakuva suunnittelualueelta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Päiväkodin tontilla, toteuttamattomalla liiketontilla sekä kevyen liikenteen väylien varrella kasvaa jonkin verran istutettuja puita sekä pensaita. Viereisessä Marttilanpuistossa kasvaa sekalaisia isokokoisia havu- ja

lehtipuita sekä pensaita. Lähialueella sijaitsee runsaasti luonnontilaisia sekä rakennettuja puistoja ja virkistysalueita.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Päiväkodin tontilla sijaitsee vuonna 1989 rakennettu käytöstä poistettu huonokuntoinen päiväkotirakennus sekä talusrakennus. Päiväkodin eteläpuolella sijaitseva toteuttamaton liiketontti on yleisessä paikoituskäytössä. Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu suurimmaksi osaksi kerrostaloista, rivitaloista sekä pientaloista.

2.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualueella (ennustetilanne 2025, Lden 55-60 dB(A)).

2.1.5 Maanomistus

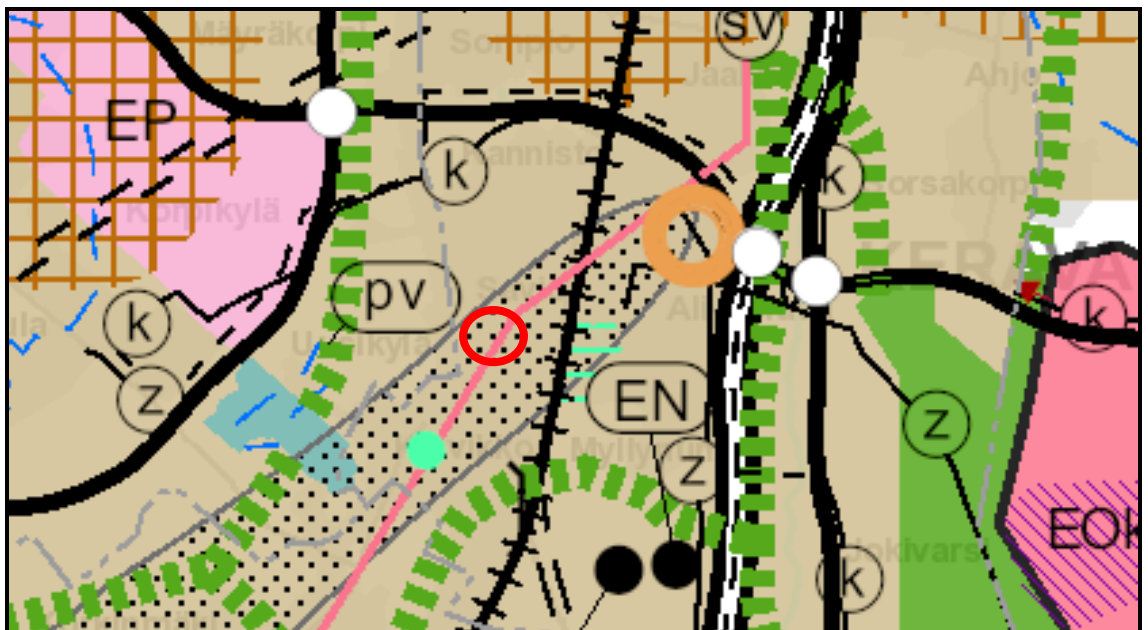
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Keravan kaupungin omistuksessa.

2.2 Kaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle ja lentomelualueelle 1 (Ime-1).

Lentomelualan suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista.



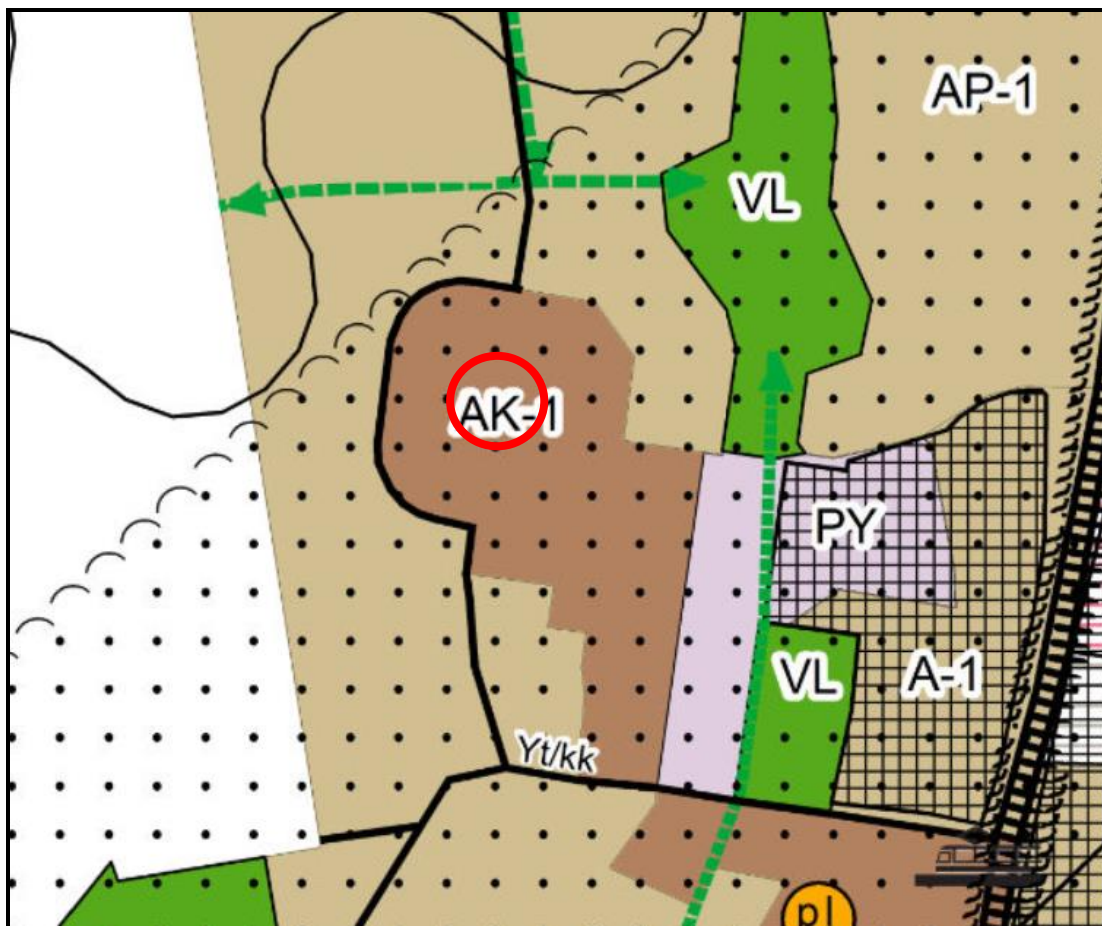
Ote maakuntakaavayhdistelmästä, suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella.

Yleiskaava

Alue on merkitty oikeusvaikutteiseen valtuuston 7.11.2016 hyväksymään yleiskaavaan 2035 kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK-1) ja lentomelualueeksi (me-1 ja me-2).

Kerrostalovaltainen asuntoalue (AK-1) on tarkoitettu kaupunkimaiseksi asumisen ja palveluiden monimuotoiseksi asuinalueeksi. Alueen täydennysrakentamisesta pääosa varataan kerrostalorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöä häiritsemättömiä julkisia ja kaupallisia palveluita, joilla ei ole seudullista merkitystä.

Lentomelualueelle ei saa suunnitella merkittävää määrää uutta asutusta, eikä muuta melulle herkkää toimintaa. Vähäinen täydennysrakentaminen on sallittua.



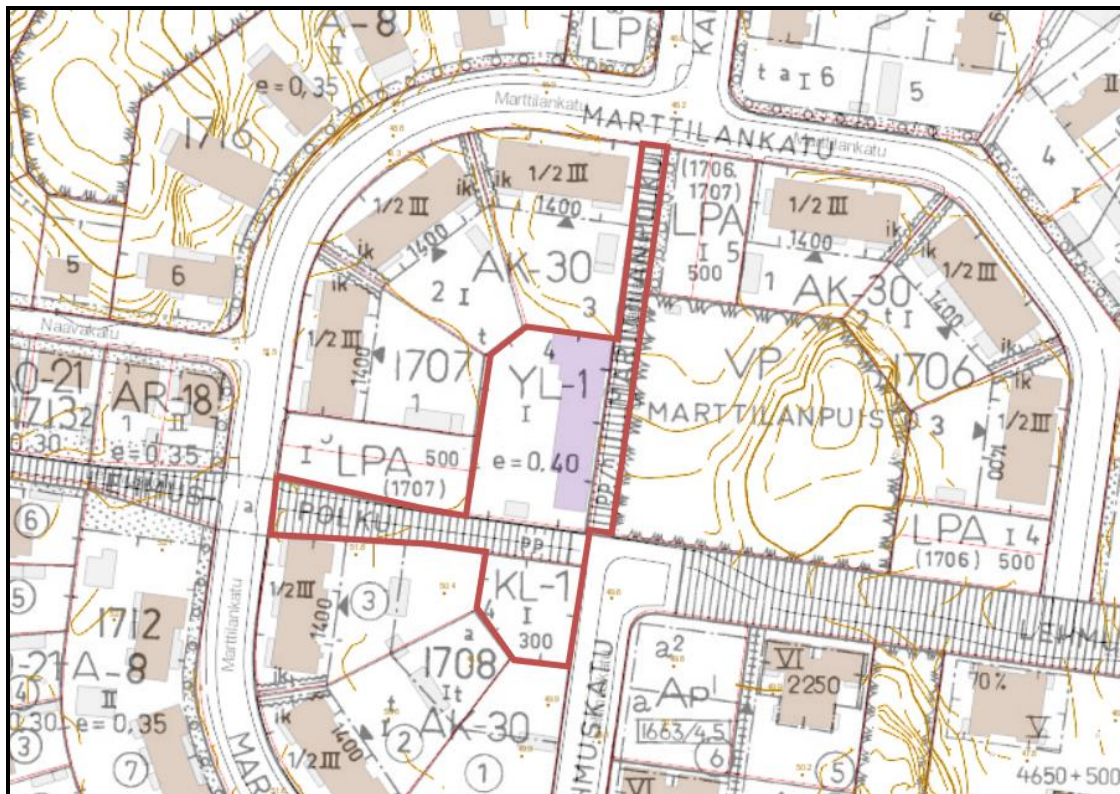
Ote Keravan yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 28.10.1981. Päiväkodin tontti on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL-1). YL-1 -tontille on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,4. Tontin pinta-ala on 559 m², jolloin rakennusoikeutta on noin 224 k-m². Tontille saa rakentaa yksikerroksisen palvelurakennuksen. Autopaikkoja tulee varata yksi autopaikka jokaista rakennetun kerrosalan 100 k-m² kohden.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös liikerakennusten korttelialue (KL-1), johon saa rakentaa yksikerroksisen liikerakennuksen. Rakennusoikeutta liikerakennuksen tontilla on 300 k-m². Tontille on varattava tilaa yhdelle autopaikalle jokaista 50 k-m²:tä kohden. Liikerakennusten korttelialueelle ei ole rakennettu ja se on yleisen pysäköinnin käytössä.

Marttilanpolku ja Lehmuspolku on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Marttilanpolulla on huoltoajo sallittu.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen raja on merkitty 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 245-006-1707-0004 ja 245-006-1708-0004 sekä osasta kiinteistöä 245-006-9901-0000.

Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää ja täydentää Keravan kaupungin paikkatietopalvelut ja pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Asemakaava on tu-
lostettu mittakaavassa 1:1000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Lähiympäristön suunnitelmat

Suunnittelualueen lähiympäristössä on vireillä Savion päiväkodin asemakaavamuutos.

Strategiat, ohjelmat ja muut suunnitelmat

- Keravan kaupungin rakennusjärjestys
- Keravan palveluverkkosuunnitelma
- Keravan kaupunkistrategia 2025
- Keravan asuntopoliittinen ohjelma 2017-2021
- Savion aluekehityssuunnitelma ja brändiopas

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Koska kaupunki omistaa kaava-alueen kokonaisuudessaan, hankkeeseen liittyen ei ole ollut tarpeen tehdä sopimuksia.

2.4 Asemakaavamuutoksen tarve

Asemakaavamuutoksella kaupunki pyrkii vastaamaan kasvaneeseen vanhusten palveluasumisen paikkojen kysyntään alueellaan. Ensisijaisesti tavoitteena on toteuttaa ympärivuorokautisesti toimiva tehostetun vanhusten palveluasumisen yksikkö.

2.5 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Keravan kaupunkistrategian 2025 tavoitteena on mm. kestävän yhdyskuntarakenteen kehittäminen tiivistämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja etsimällä täydennysrakentamispaikkoja olemassa olevasta kaupunkirakenteesta.

Keravan yleiskaava 2035:n tavoitteiden mukaan sen mahdollistama rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Yleiskaavan tavoitteena on mm. eheyttää asemaseutujen yhdyskuntarakennetta tiivistämällä alueita täydennysrakentamisen keinoin.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on vastata palveluasumisen kasvavaan kysyntään Keravan kaupungin alueella. Kaupungin asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 tavoitteena on luovuttaa erityisasumisen tontteja keravalaiseen tarpeeseen perustuen.

Vanhusten palvelutalon toteuttamisessa pyritään ympäristöönsä soveltuvaan kokonaisuuteen.

Tavoitteena on toteuttaa palvelutalo siten, että rakennuksen suunnittelussa huomioidaan sen sijainti lentomelualueella.

3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU

3.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 18.6.2019. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin 25.9.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.9.-11.10.2019 Sampolan yhteispalvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualan naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen kaavan tavoitteet ja kaavarajaus muuttuivat, joten osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen lisäksi laadittiin kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos). Kaupunginhallitus päätti asettaa asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä kokouksessaan 14.4.2020. Nähtävilläolosta ilmoitettiin 22.4.2020 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.4.-22.5.2020 Sampolan yhteispalvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualan naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana saatiin 8 lausuntoa, mielipiteitä ei jätetty. Vuorovaikutusraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

3.2 Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutoksen luonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen rakennusoikeutta on nostettu 2000 kerrosneliömetristä 3200 kerrosneliömetriin ja sallittua kerroslukua on nostettu 2 kerroksesta 4 kerrokseen. Huoltoajo on myös mahdollistettu koko Marttilanpolun matkalta.

Asemakaavamuutoksen ehdotus on valmisteltu kaupunkikehitysjaoston kokoukseen 20.8.2020.

Asemakaavamuutos on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3.3 Hyväksymisvaihe

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa on esitetty uusi sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS-4) Marttilan päiväkodin nykyisen tontin tilalle. Asemakaavassa on annettu rakennusoikeutta yhteensä 3200 kerrosneliometriä ja rakennukset on mahdollista rakentaa 4 kerrokseen.

Korttelialueelle on mahdollistettu kulku Lehmuspolut ja Marttilantaipaleen kautta. Alueet toimivat myös kevyen liikenteen väylinä.

Korttelialueen tarvitsemat pysäköintipaikat on sijoitettu sen eteläpuolelle sijoitetulle autopaikkojen korttelialueelle (LPA), joka toimii tällä hetkellä yleisenä pysäköintipaikkana. Alueelle mahtuu 19 autopaikkaa.

- YS-4: pinta-ala 1559 neliometriä, rakennusoikeus 3200 kerrosneliometriä
- LPA: pinta-ala 615 neliometriä
- Kadut: pinta-ala: 1506 neliometriä
- Yhteensä: pinta-ala 3680 neliometriä, rakennusoikeus 2000 kerrosneliometriä

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS-4)
Marttilan päiväkodin nykyinen tontti on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Alueelle saa sijoittaa vanhusten tai vastaavan palvelurakennuksen siihen liittyvine asuntoineen.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevat rakennukset tulee rakentaa siten, että päiväaikainen keskiäänitaso (LAeq, 7-22) sisätiloissa on enintään 35 dB(A) ja että yöaikainen keskiäänitaso (LAeq, 22-7) sisätiloissa on enintään 30 dB(A) ja että yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso (LAm_{ax}, 22-7) sisätiloissa on enintään 45 dB(A). Rakennusten ulkovaipan A-äänitasoerotus tulee olla vähintään 35 dB.

Rakentamatta jäävälle tontin osalle tulee mahdollisuuksien mukaan istuttaa puita ja pensaita.

Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin rajaan.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Marttilan päiväkodin eteläpuolella sijaitseva toteuttamaton liiketontti on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa korttelin 1707 tontin 4 autopaikkoja.

4.2.2 Muut alueet

Kadut

Marttilanpolku ja Lehmuspolku on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi. Kummallakin on tontille ajo sallittu, Lehmuspolulla YS-4 -korttelialueen kohdalla ja Marttilanpolulla sen koko matkalta.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta Keravan kaupunkistrategian, yleiskaavan 2035 ja asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 tavoitteiden mukaisesti. Suunnittelualueen rakennustehokkuuden nosto ja siten tiivistyvä yhdyskuntarakenne edistää kestävästä kehitystä eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Savion aseman vaikutuspiirissä.

Asemakaavamuutos mahdollistaa erityisasumisen tonttien luovuttamisen keravalaiseen tarpeeseen kaupungin asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 mukaisesti. Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä kaupungin palvelutaso paranee erityisryhmien asumisen osalta.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen muuttaa kaupunkikuvaa paikallisesti, kun nykyisen suurimmaksi osaksi 1-kerroksisen rakennuksen tilalle rakennetaan uusi 4-kerroksinen rakennus. Kaupunkikuvan muutoksen ei voida kuitenkaan katsoa olevan merkittävä, sillä uudisrakennus sijoittuu jo valmiiksi rakennetulle tontille. Tämän lisäksi rakennuspaikkaa ympäröivät 4-7 -kerroksiset asuinkerrostalot, joten uudisrakennus ei tule erottumaan korkeudeltaan ympäröivästä rakennuskannasta. Uudisrakennukset pyritään rakentamaan mahdollisimman hyvin ympäristöönsä sopiviksi.

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

Suunnittelualueella esiintyvää lentomelua on pyritty torjumaan antamalla asemakaavassa meluntorjuntaa koskevia kaavamääräyksiä.

4.4 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteuttamista ohjaavat asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja –määräykset, asemakaavaselostus sekä 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 jatkosuunnittelua, rakentamista ja kehittämistä.