

# MARTTILAN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN (2356)

Asemakaavamuutos



**KAAVASELOSTUS (luonnos)**  
Kaupunkikehityspalvelut  
25.3.2020



## 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  
kaavasunnittelija, YKS 573  
sp. tuomas.turpeinen@kerava.fi  
puh. 040 318 2480

## ALUEEN SIJAINTI

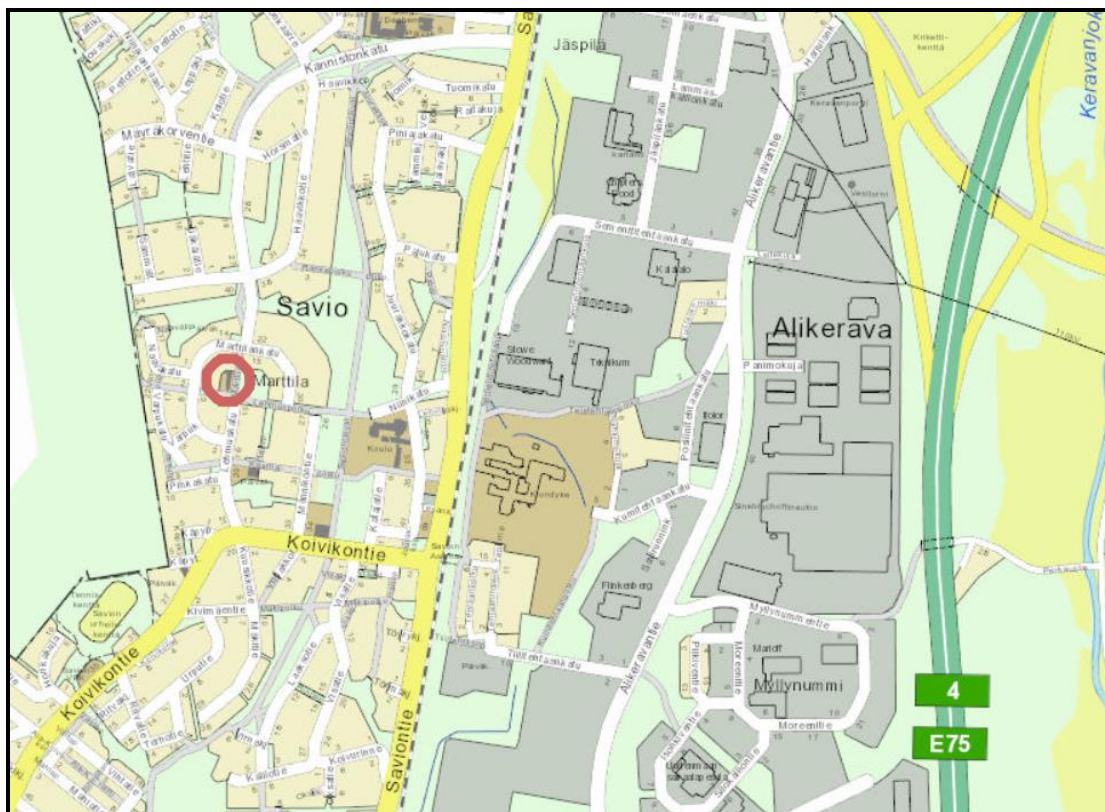
Suunnittelualue sijaitsee Savion kaupunginosassa Marttilan alueella, noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta etelään.

## 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 2000 k-m<sup>2</sup>.



*Suunnittelualueen sijainti*

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.1	Asemakaavamuutos.....	5
1.2	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen .....	5
1.3	Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset.....	5
<b>2</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>6</b>
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
<b>3</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU .....</b>	<b>11</b>
3.1	Aloitus- ja valmisteluvaihe.....	11
3.2	Ehdotusvaihe .....	11
3.3	Hyväksymisvaihe .....	11
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS .....</b>	<b>12</b>
4.1	Kaavan rakenne.....	12
4.2	Aluevaraukset .....	12
4.3	Kaavan vaikutukset.....	13
4.4	Nimistö.....	13
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS.....</b>	<b>14</b>
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. Asemakaavamuutoksen kartta sekä merkinnät ja määräykset, luonnos, 25.3.2020

# 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 25.3.2020/x § (OAS päivitys) Kaupunginhallitus x.x.2020/x § (OAS päivitys)</p> <p>Oas nähtävillä x.x.-x.x.2020 (MRA 30§). Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä x.x.2020.</p>
Luonnos	<p>Kaupunkikehitysjaosto 25.3.2020/x §</p> <p>Lausuntopyyntö viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä x.x.2019, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §).</p> <p>Nähtävillä (MRA 30 §) x.x. – x.x.2019</p>
Ehdotus	<p>Kaupunkikehitysjaosto x.x.2020/xxx §</p> <p>Lausuntopyyntö 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 2-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

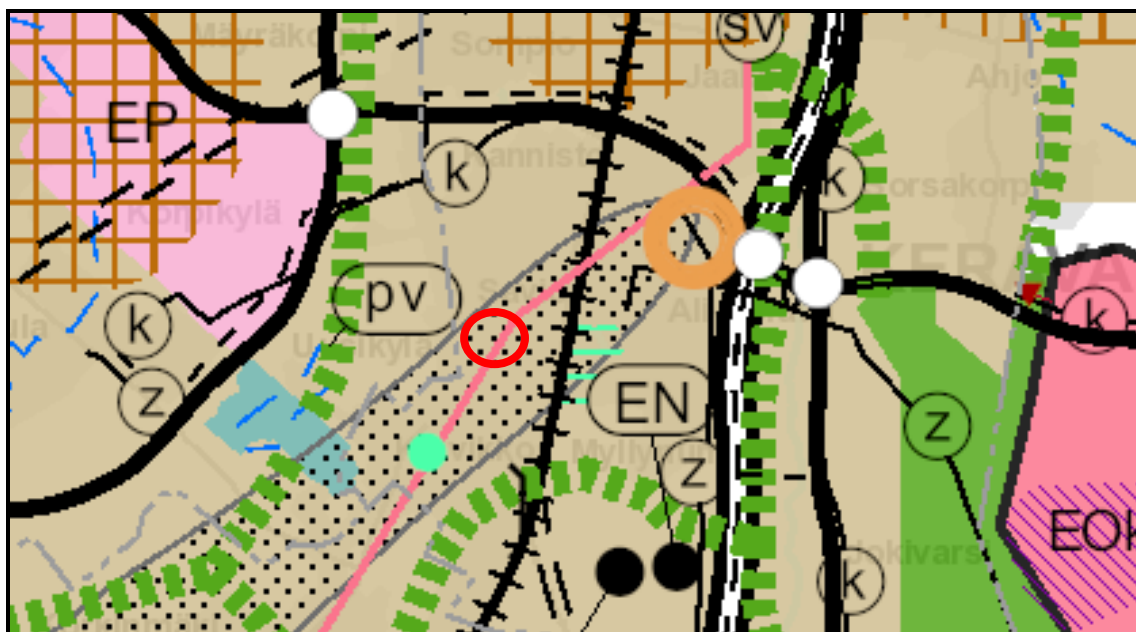
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Keravan kaupungin omistuksessa.

## 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.*

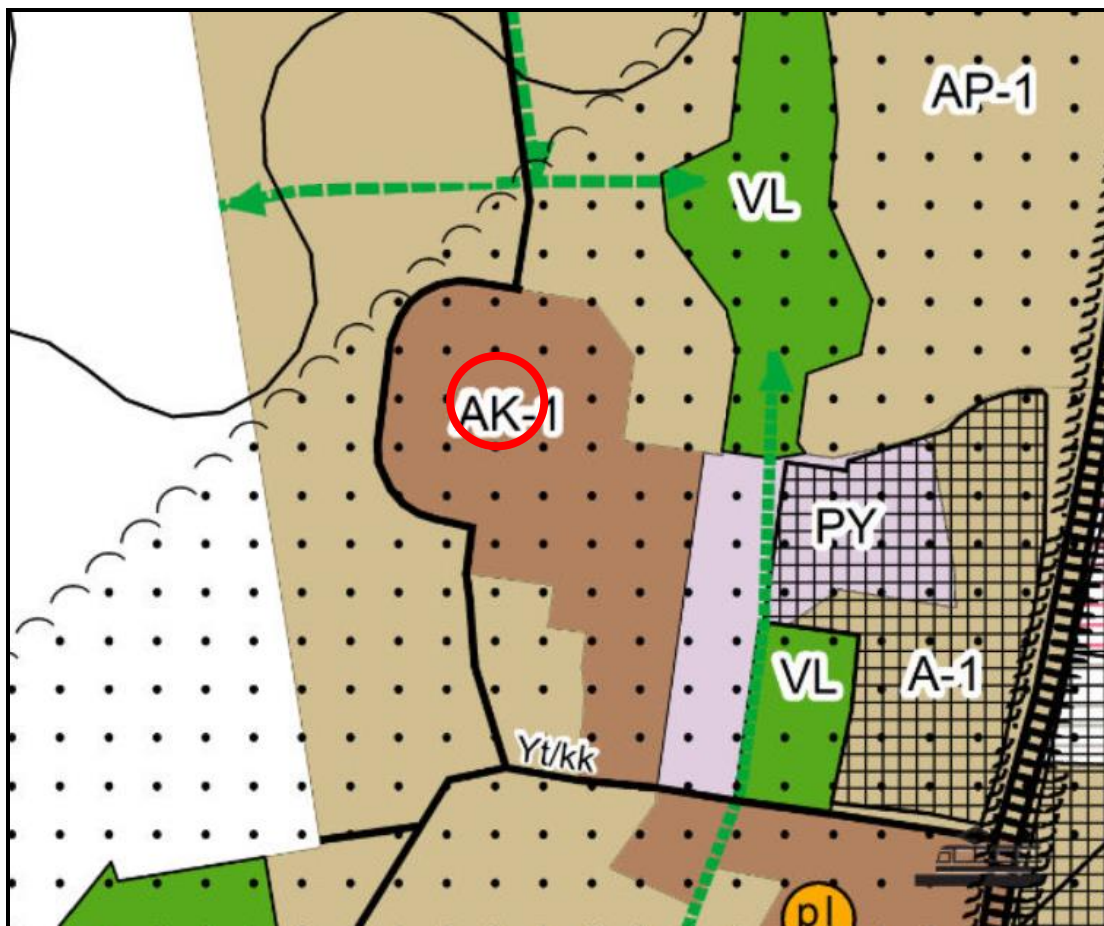


### Yleiskaava

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.



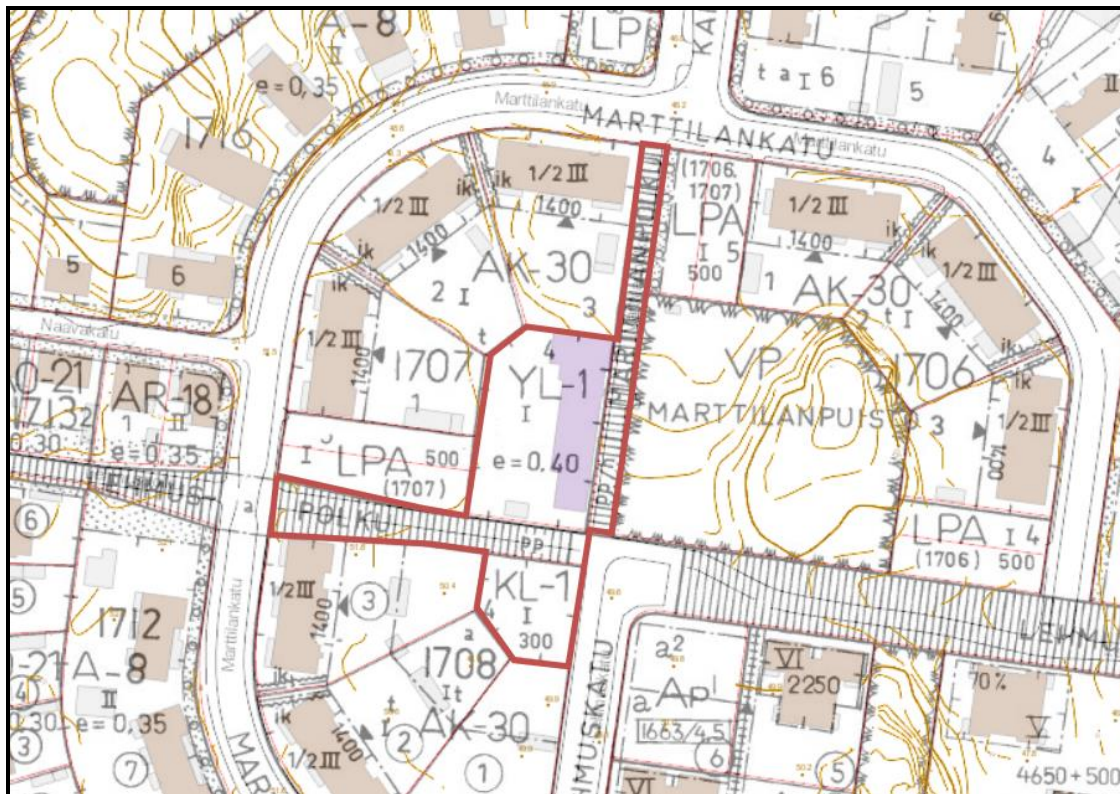
Ote Keravan yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella.

### 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 m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeutta on noin 224 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa yksikerroksisen palvelurakennuksen. Autopaikkoja tulee varata yksi autopaikka jokaista rakennetun kerrosalan 100 k-m<sup>2</sup> kohden.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös liikerakennusten korttelialue (KL-1), johon saa rakentaa yksikerroksisen liikerakennuksen. Rakennusoikeutta liikerakennuksen tontilla on 300 k-m<sup>2</sup>. Tontille on varattava tilaa yhdelle autopaikalle jokaista 50 k-m<sup>2</sup>: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 tuostettu 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**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on vastata palveluasumisen kasvavaan kysyntään Keravan kaupungin alueella.

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. Suunnittelualueen naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen kaavan tavoitteet ja kaavarajaus ovat muuttuneet, joten osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen lisäksi on laadittu kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) kaupunkikehitysjäoston kokoukseen 2.4.2020.

Asemakaava on kuvattu ja perusteltu tarkemmin kohdassa 4.

#### **3.2 Ehdotusvaihe**

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

#### **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 2000 kerrosneliometriä ja rakennukset on mahdollista rakentaa 2 kerrokseen.

Korttelialueelle on mahdollistettu kulku Lehmuspölyn 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 pysäköintipaikana. Alueelle mahtuu 19 autopaikkaa.

- YS-4: pinta-ala 1559 neliometriä, rakennusoikeus 2000 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<sub>ax</sub>, 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 autopaikkaa.

#### 4.2.2 Muut alueet

##### Kadut

Marttilanpolku ja Lehmuspolku on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi. Kummallakin on tontille ajo sallittu YS-4 -korttelialueen kohdalla.

### 4.3 Kaavan vaikutukset

#### 4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen muuttaa kaupunkikuvaa paikallisesti, kun nykyisen suurimmaksi osaksi 1-kerroksisen rakennuksen tilalle rakennetaan uusi 2-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.

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä kaupungin palvelutaso paranee. Vanhusten palveluasumisen paikkojen määrä kasvaa, ja tavoitteena on noin 40 uutta paikkaa.

#### 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.