

# HUHTIMONTIE 2 (2357)

Asemakaavamuutos



KAAVASELOSTUS (ehdotus)  
Kaupunkikehityspalvelut  
29.5.2019

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutoksen nimi ja numero: Huhtimontie 2 (2357)

Diaarinumero: 41/2019

Asemakaavan muutos koskee Keravan kaupungin 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelin 873 osaa sekä erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelin 873 osa sekä erityisalueita.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 6.2.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa –lehdessä.

Hyväksyminen:

kaupunkikehitysjaostossa pp.kk.vvvv / x§

kaupunginhallituksessa pp.kk.vvvv / x§

Keravan kaupunki  
Kaupunkikehityspalvelut  
Kultasepäncatu 7  
04250 KERAVA

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

## ALUEEN SIJAINTI

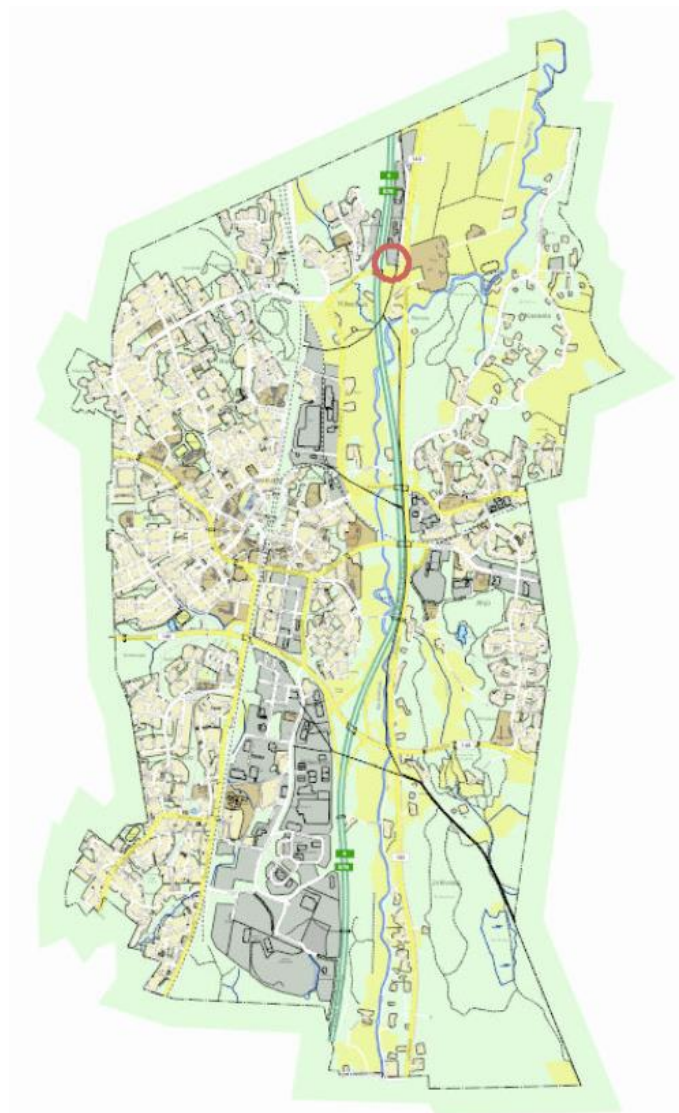
Asemakaava-alue sijaitsee Ylikeravan kaupunginosassa, noin 2,6 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta koilliseen, Lahden moottoritien ja Lahdentien välisellä alueella.

## KAAVAN PÄÄTARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa osoitteessa Huhtimontie 2 sijaitsevan toimitilarakennuksen laajentaminen.

## KERROSALA- JA LAAJUUSTIEDOT

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9500 m<sup>2</sup>. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3250 k-m<sup>2</sup>.



*Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.*

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
1.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
1.1	Asemakaavamuutos.....	4
1.2	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen .....	4
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 .....	10
2.4	Asemakaavan tarve .....	10
2.5	Asemakaavan tavoitteet.....	10
<b>3</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU .....</b>	<b>12</b>
3.1	Aloitusvaihe .....	12
3.2	Valmisteluvaihe.....	12
3.3	Ehdotusvaihe .....	12
3.4	Hyväksymisvaihe .....	13
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT.....</b>	<b>14</b>
4.1	Kaavan rakenne.....	14
4.2	Aluevaraukset .....	14
4.3	Kaavan vaikutukset.....	15
4.4	Nimistö.....	15
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS.....</b>	<b>16</b>
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	16
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	16
5.3	Toteutuksen seuranta .....	16

## SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 9.1.2019
2. Vastaukset kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin
3. Asemakaavamuutoksen ehdotus, 29.5.2019
4. Asemakaavan seurantalomake

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Yksityinen maanomistaja
Vireilletulo ja OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Kaupunkikehitysjaosto 17.1.2019/3 § Kaupunginhallitus 29.1.2019/27 §  Lausuntopyyntö viranomaisille ja kirjeet osallisille Vireilletulo ja OAS:n nähtävilläoloilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä 6.2.2019, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §).  Nähtävillä (MRA 30 §) 7.2.-22.2.2019
Luonnos	Kaupunkikehitysjaosto 4.4.2019/26 §  Lausuntopyyntö viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä 24.4.2019, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §).  Nähtävillä (MRA 30 §) 25.4. – 10.5.2019
Ehdotus	Kaupunkikehitysjaosto 6.6.2019/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.2019
Hyväksyminen (MRL 52 §)	Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.2019/xxx § Kaupunginhallitus pp.kk.2019/xxx §

*Kaavaprosessin vaiheet (täydennetään kaavaprosessin edetessä)*

### 1.1 Asemakaavamuutos

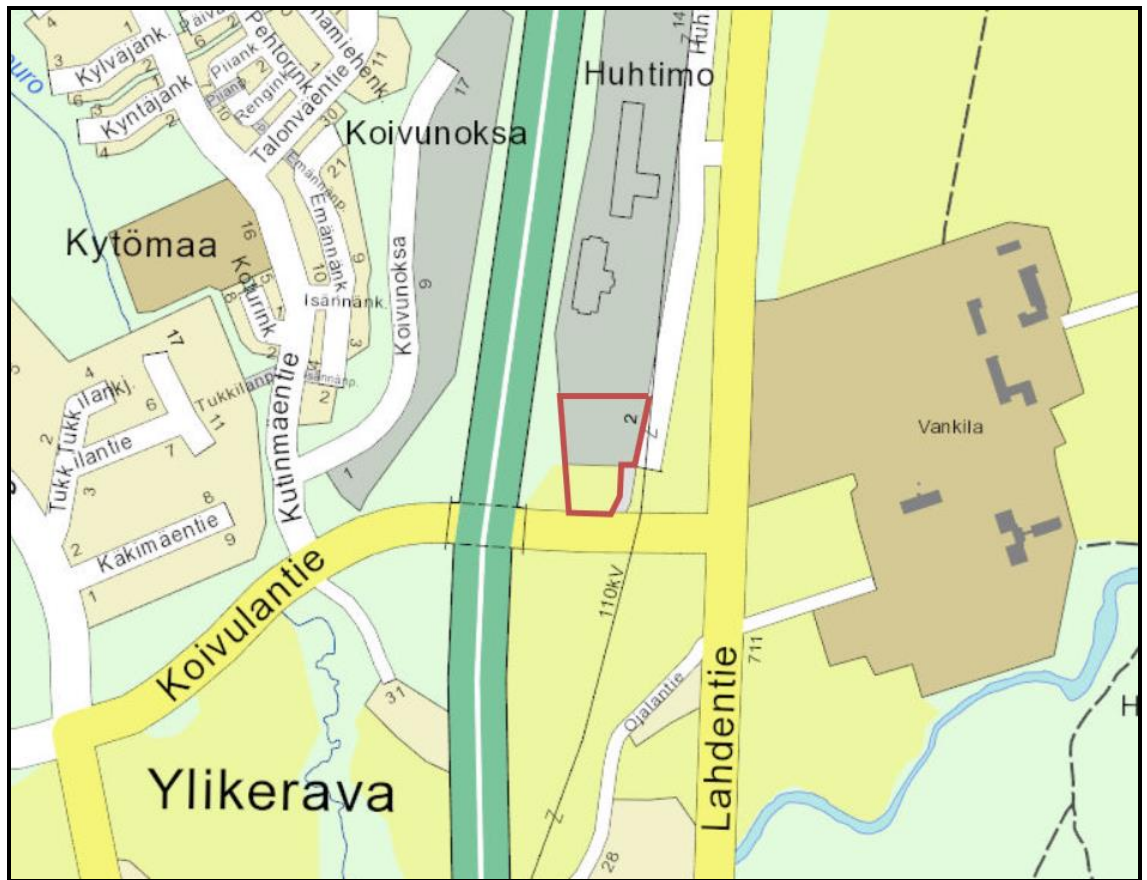
Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan osoitteessa Huhtimontie 2 sijaitsevan liikerakennuksen laajentaminen ja käyttämättömän rakennusoikeuden toteuttaminen.

### 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

Kaavan toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja muuttaa alueen kaupunkikuvaa paikallisesti. Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.



*Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.*

## 2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Suunnittelualue muodostuu osoitteessa Huhtimontie 2 sijaitsevasta rakennetusta toimitilatontista ja sen eteläpuolella sijaitsevasta toteuttamattomasta toimitilatontista sekä Koivulantien varrella sijaitsevien pumppaamon ja muuntamon alueesta.



*Ilmakuva suunnittelualueelta.*

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Luonnonympäristö muodostuu nurmikentistä ja pensasistutuksista.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee 1377 kerrosneliömetrin kokoinen toimitilarakennus. Rakentamattoman tontin läpi kulkee kaupunkitekniikan johtoja. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevat pumppaamo ja muuntamo.

### 2.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle kantautuu tieliikenteen melua Lahden moottoritieltä, Koivulantieltä ja Lahdentieltä.

### 2.1.5 Maanomistus

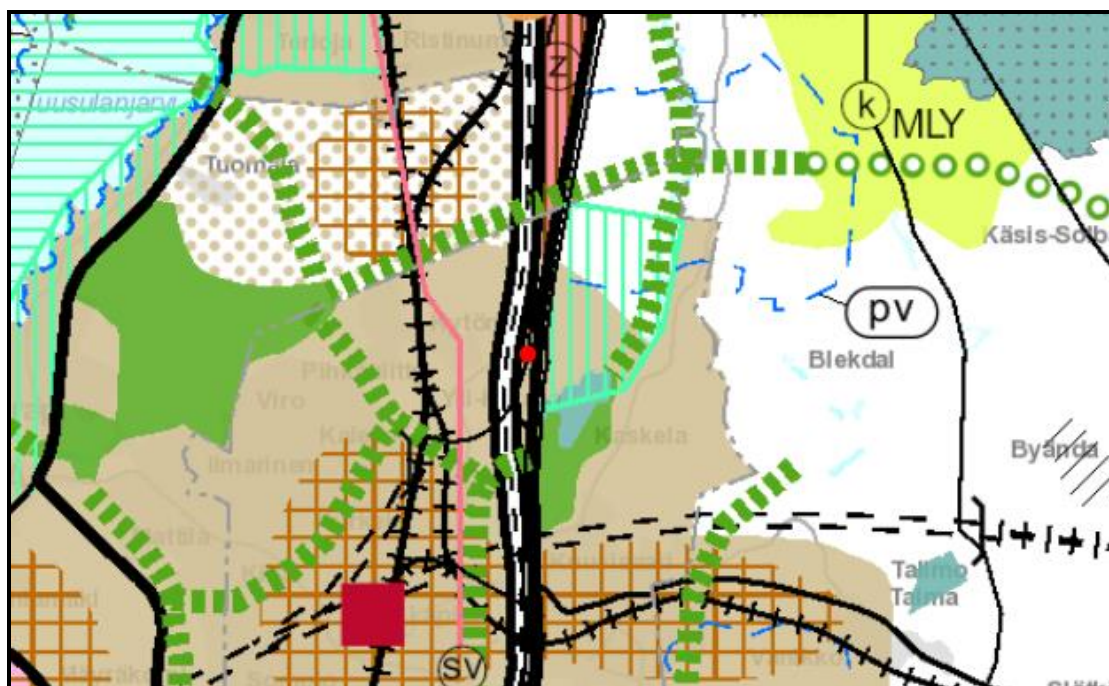
Suunnittelualueen rakennettu tontti on yksityisessä omistuksessa, kaupunki omistaa rakentamattoman tontin sekä pumppaamon ja muuntamon alueen.

## 2.2 Kaavatilanne

### Maakuntakaava

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

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 jalkenkulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.



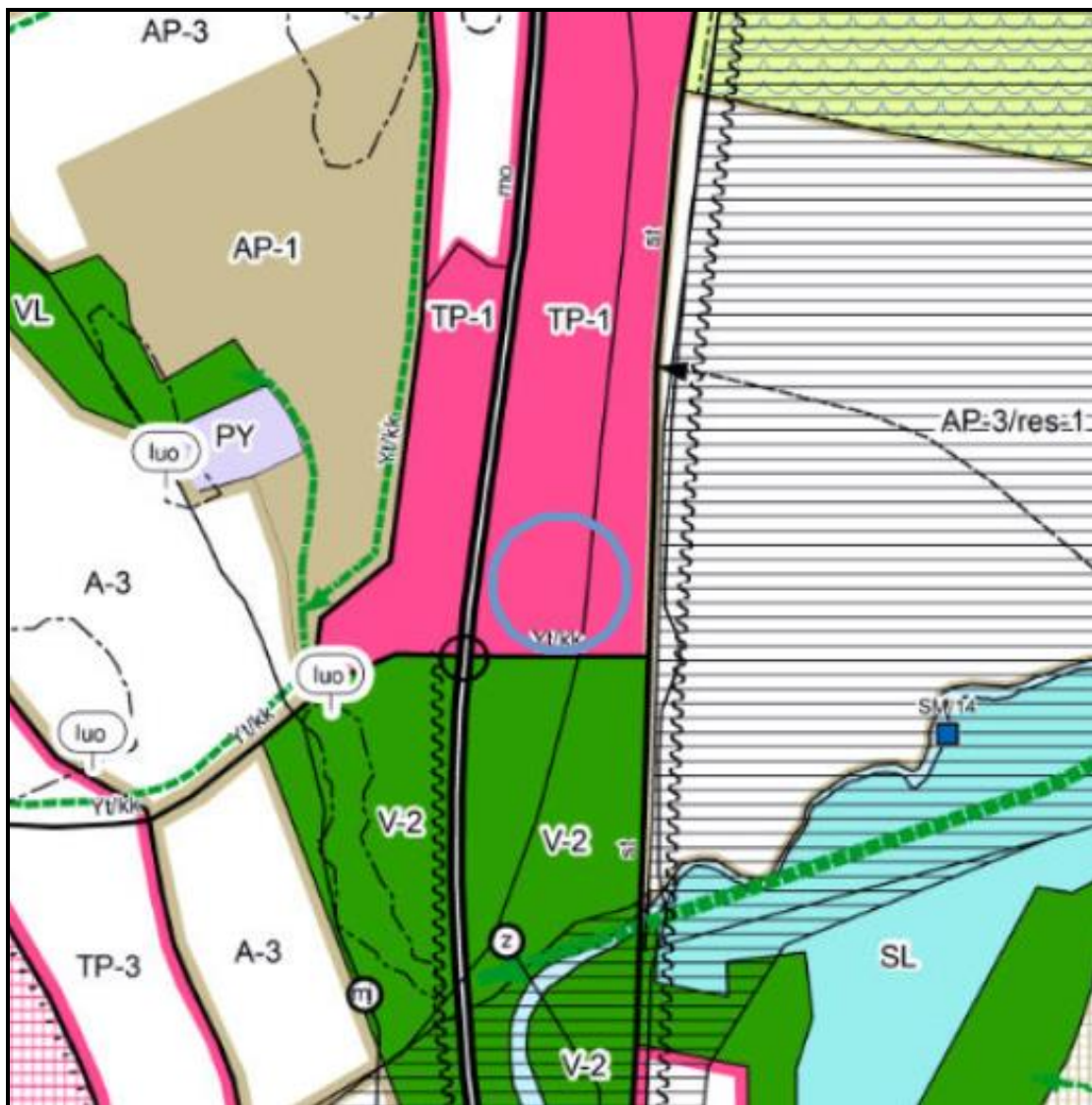
*Ote maakuntakaavayhdistelmästä, suunnittelualueen sijainti punaisella pisteellä.*



### Yleiskaava

Alue on merkitty oikeusvaikutteiseen valtuuston 7.11.2016 hyväksymään yleiskaavaan 2035 työpaikka-alueeksi (TP-1).

Merkinnällä osoitetaan monipuolisten työpaikkatoimintojen alueet. Alueelle voi sijoitua toimisto- ja palvelutilaa, logistiikkatoimintoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Työpaikka-alueelle sijoituvien myymälätilojen määrä ei saa olla seudullisesti merkittävää. Alueiden yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä



*Ote Keravan yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella.*

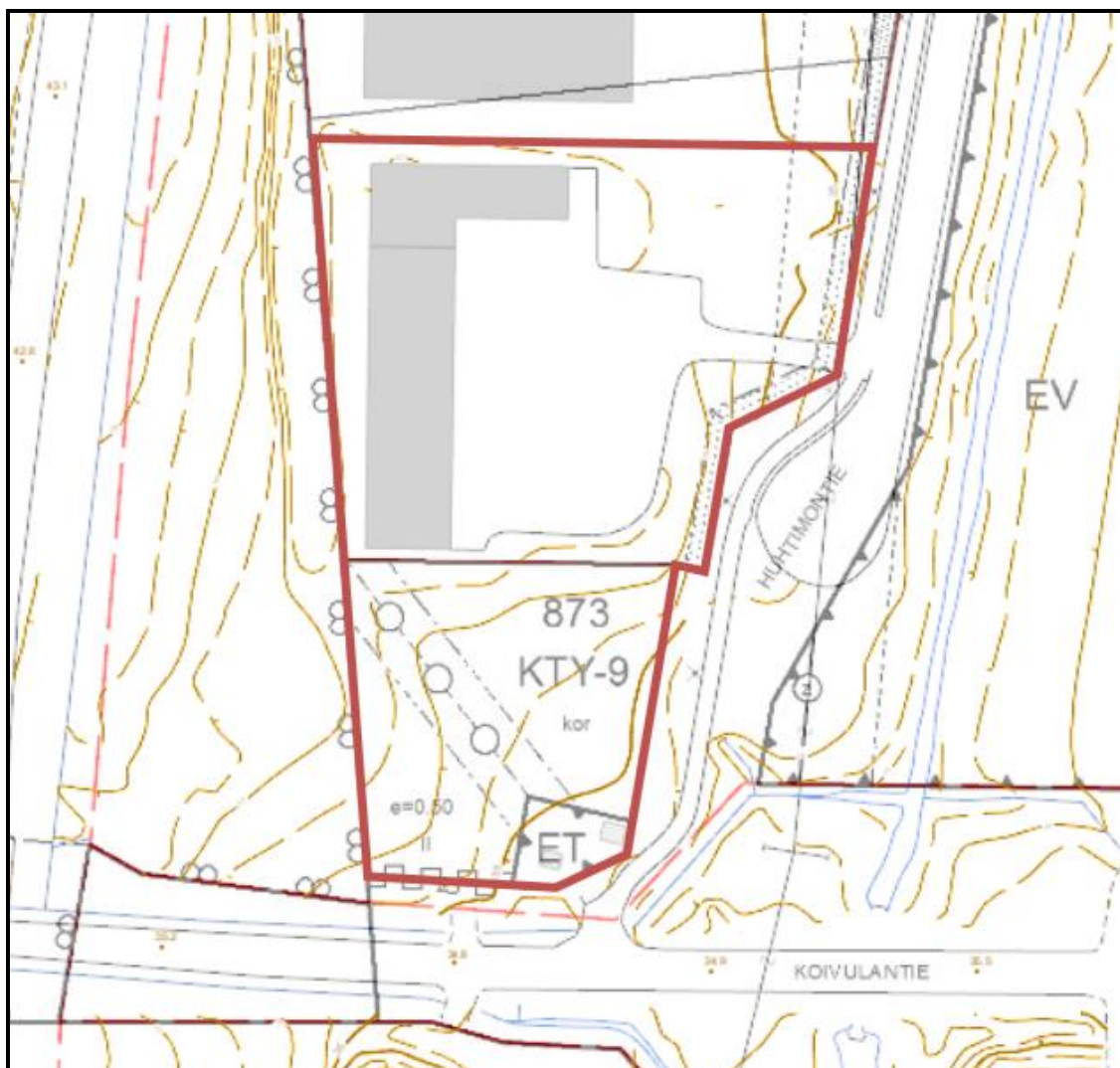
### Asemakaava

Voimassa oleviin asemakaavoihin suunnittelualue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-9) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alueeksi (ET). KTY-9 -korttelialueella sallittu kerrosluku on 2 ja rakennusoi-

keus on osoitettu tehokkuusluvulla ( $e=0.5$ ). Alueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa.

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

Rakennukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Lahden moottoritien puoleiseen julkisivuun. Liike- ja toimistotilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Jätehuoltotilat on sijoitettava rakennuksiin tai yleisön kulkuteistä erotettuna katoksiin. Ulkona varastoitava tavara on peitettävä näkyvistä katoksin tai aitauksin. Alueen yritysten toiminta ei saa vahingoittaa pohjavesiä. Pysäköintialue on jaettava istutuksin. Tontille on varattava autopaikka ja seuraavasti: Liike- ja toimistotilat 1 autopaikka / 50 kerrosneliometriä, teollisuustilat 1 autopaikka / 100 kerrosneliometriä, varastotilat 1 autopaikka / 250 kerrosneliometriä.



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 kiinteistöstä 245-7-0873-3 sekä osasta kiinteistöä 245-404-2-613

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**

Asemakaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan osoitteessa Huhtimontie 2 sijaitsevan toimitilarakennuksen laajentaminen ja siten tukemaan alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

**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 yrittäjätavallisin kunta.

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

### 2.5.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

### 2.5.3 Maanomistajan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa nykyisen liikerakennuksen laajentamisen kaupungilta ostettavalle alueelle.

### 3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU



*Asemakaavan vaiheet*

#### 3.1 Aloitusvaihe

Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 22.1.2019 § 27. Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin 30.1.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.1-14.2.2019 Sampolan yhteispalvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualueen naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 7 lausuntoa.

#### 3.2 Valmisteluvaihe

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa esitettiin osoitteessa Huhtimontie 2 sijaitsevan toimitilarakennusten tontin eteläpuolisen asemakaavan muuttaminen siten, että nykyinen toimitilarakennus on mahdollista laajentaa etelään ja vanhalla tontilla jäljellä oleva rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa tontin eteläpuolisella alueella.

Kaupunkikehitysjaosto päätti asettaa nähtäville asemakaavamuutoksen luonnoksen kokouksessaan 4.4.2019 § 26. Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin 24.4.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä. Kaavaluonnos oli nähtävillä 25.4-10.5.2019 Sampolan yhteispalvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualueen naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Kaavaluonnoksesta saatiin 3 lausuntoa. Lausuntojen referaatit ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.

#### 3.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset tai lisäykset:

- Korttelialueen pohjoisrajalle on lisätty rakennusalan raja 4 metrin etäisyydelle rajasta.
- Istutettava alueen osa on merkitty kiertämään korttelialueen itä- ja etelärajat kokonaan.

- Koivulantien ja Huhtimontien risteysalueella sijaitseva yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) on otettu mukaan kaava-alueeseen, ja sitä on laajennettu noin 2 metriä pohjoiseen, koska muuten aluetta valvova kameratolppa jäisi KTY-20 -korttelialueelle.

Asemakaava on kuvattu ja perusteltu tarkemmin kohdassa 4.

### **3.4 Hyväksymisvaihe**

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

## 4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT

### 4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella muodostuu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-20), joka on osa korttelia 873. Korttelialueella rakennusten sallittu kerrosluku on 2 ja rakennus-oikeutta on osoitettu 3250 kerrosneliömetriä. Ajoneuvoliikenne tulee järjestää Huhtimontieltä. Suunnittelualueen eteläosan läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Suunnittelualueen itäosan läpi kulkee 110 kV ilmajohto. Lisäksi kaavamuutoksella muodostuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), jolla sijaitsee pumppaamo ja muuntamo.

- Pinta-ala yht.: 9540 m<sup>2</sup>
- Pinta-ala KTY-20: 9271 m<sup>2</sup>
- Pinta-ala ET: 269 m<sup>2</sup>
- Kerrosneliömetrit yhteensä: 3250 k-m<sup>2</sup>

### 4.2 Aluevaraukset

#### 4.2.1 Korttelialueet

##### Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-20)

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyviä näyttely- ja myyntitiloja.

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

Liike- ja toimistotilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).

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

Alueella sijaitsevan maanalaista johtoa varten varatun alueen osan maanpinnan korkea ei saa nostaa, ja sen mahdollinen rakentaminen tulee toteuttaa kevennysratkaisuin.

Tontille on varattava autopaikkoja seuraavasti: liike- ja toimistotilat: 1ap/50 kerrosneliömetriä, teollisuustilat 1 ap/100 kerrosneliömetriä, varastotilat 1ap/250 kerrosneliömetriä.

##### Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Koivulantien ja Huhtimontien risteyksessä on alue, jolla sijaitsee pumppaamo ja muuntamo.

### 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 rajalle Keravan vankilan suuntaan on merkitty istutettava alueen osa. Alue on jo voimassa olevassa asemakaavassa rakennuspaikka, ja asemakaavamuutoksella alueen rakennusoikeus vähenee noin 1400 kerrosneliometriä. Olemassa olevan toimitilarakennuksen laajennuksen vaikutus kaupunkikuvaan on vähäinen.

#### 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.