

HUHTIMONTIE 4 (2385)
ASEMAKAAVAMUUTOS
Selostus (ehdotus), 13.4.2022



KERAVA
ERVO
ERAVA
KERVO

KERAVAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 2385
PÄIVÄTTY 13.4.2022

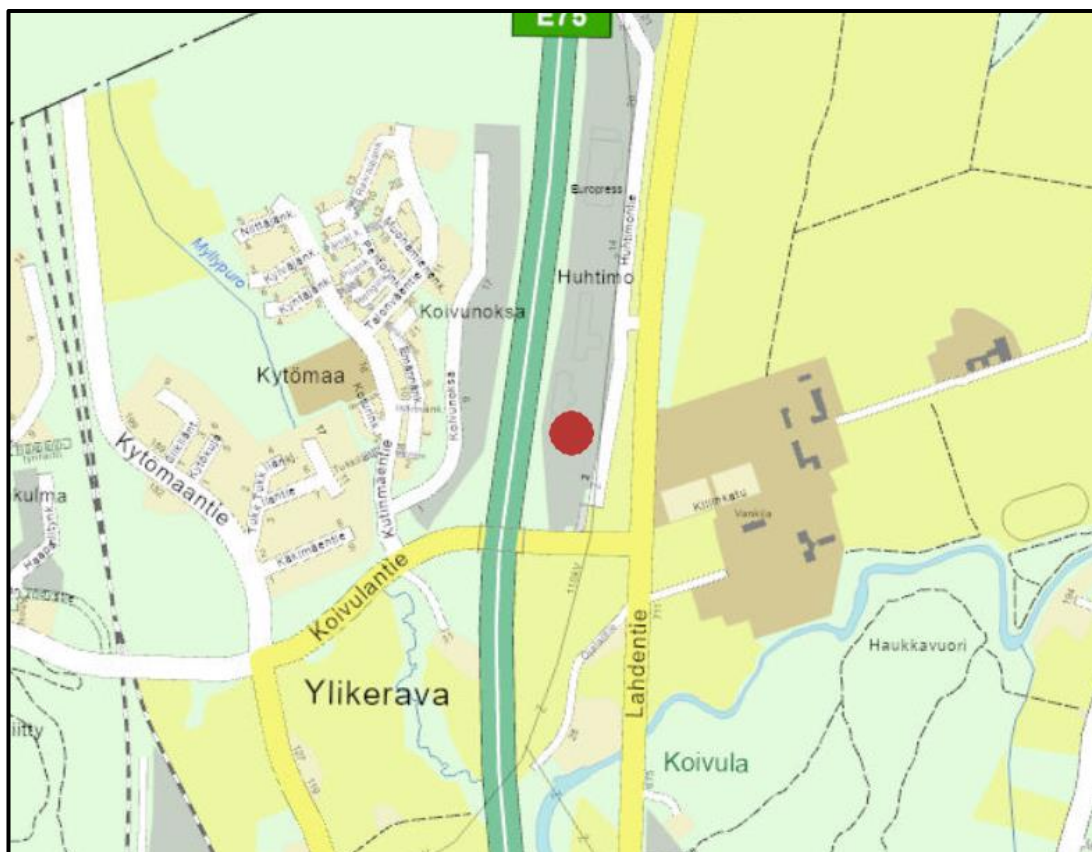
Asemakaavamuutos koskee 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelin 873 osaa.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelin 873 osa.

Kaavan nimi: Huhtimontie 4

Yhteystiedot: Tuomas Turpeinen, johtava kaavasuunnittelija, YKS 573, Keravan kaupunki, kaupunkikehityspalvelut

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



Kaava-alueen likimäärinen sijainti opaskartalla.

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	4
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	4
Tavoitteet	4
Mitoitus	4
Rakennettu ympäristö.....	4
Luonnonympäristö.....	4
Nimistö	5
VAIKUTUKSET.....	5
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	8

SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas), 13.4.2022
2. Asemakaavamuutoksen ehdotus, 13.4.2022

KAAVAPROSESSIN VAIHEET (täydennetään kaavaprosessin edetessä)

Aloite	Koy Huhtimontie 4
Vireilletulo	Kaupunkisuunnittelujohtajan päätös 21.3.2022
OAS ja ehdotus	Kaupunkikehitysjaosto 24.3.2022 Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä x.x.xxxx, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 65 §). Julkisesti nähtävillä (MRA 27 §) x.x. – x.x.xxxx
Hyväksyminen (MRL 52 §)	Kaupunkikehitysjaosto x.x.xxxx Kaupunginhallitus x.x.xxxx

TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos mahdollistaa osoitteessa Huhtimontie 4 sijaitsevan toimitilarakennuksen laajentamisen. Kaavamuutoksessa tontin rakennusoikeutta on lisätty siten, että rakennusoikeudeksi muodostuu 4800 kerrosneliometriä (lisäys 755 kerrosneliometriä). Muilta osin asemakaavamerkintöjä- ja määräyksiä ei ole muutettu.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen tiivistää Ylikeravan kaupunginosaa maltillisesti ja mahdollistaa työpaikkojen lisäämisen alueella. Toimitilarakennuksen laajentaminen muuttaa kaupunkikuvaa paikallisesti, mutta muutos on maltillinen.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Keravan päivitetyn kaupunkistrategia 2025:n tavoitteena on lisätä kaupungin työpaikkaomavaraisuutta. Keravan tavoitteena on olla Uudenmaan yrittäjäystävällisin kunta, ja tarkoituksena on aktiivisella ja monipuolisella kaavoituksella varmistaa viihtyvyyden, työpaikkaomavaraisuuden ja verotulojen kasvu.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella sijaitsevan toimitilarakennuksen laajentaminen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 8090 m². Asemakaavamuutoksessa on osoitettu kerrosalaa yhteensä 4800 k-m².

Rakennettu ympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualueella sijaitsee 3780 kerrosneliömetrin suuruinen toimitilarakennus piha-alueineen.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisen toimitilarakennuksen laajentamisen 4800 kerrosneliömetrin kokoiseksi.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei sijaitse erityisiä arvokkaita luontoarvoja. Alueella kasvaa jonkin verran istutettua kasvillisuutta.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu istutettavat alueen osat tontin itä- ja länsirajoille.

Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

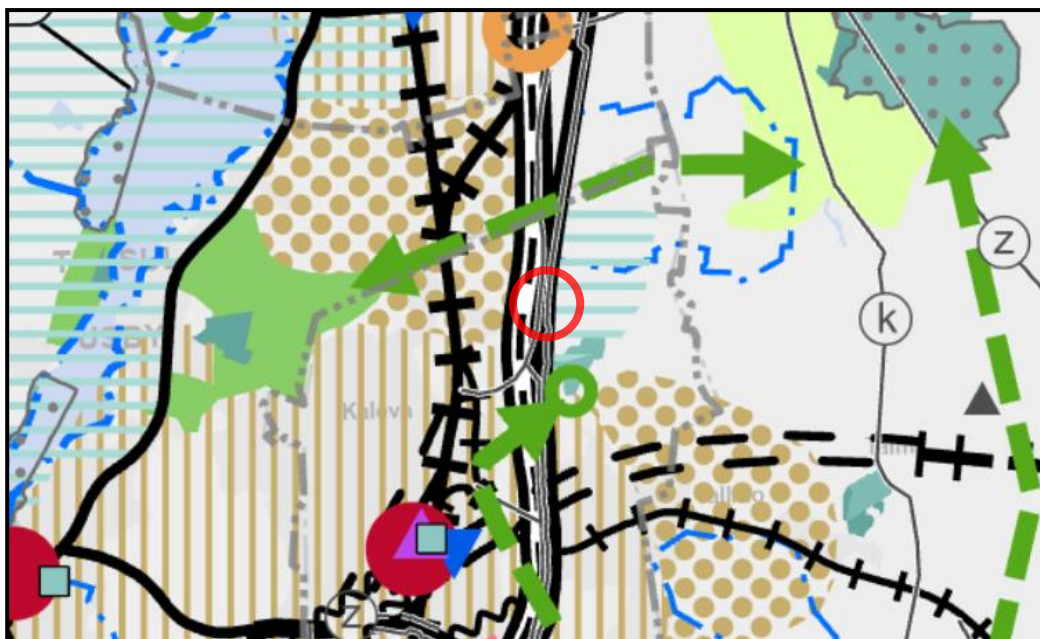
Asemakaavamuutoksen toteuttaminen tiivistää Ylikeravan kaupunginosaa maltillisesti ja mahdollistaa työpaikkojen lisäämisen alueella. Toimitilarakennuksen laajentaminen muuttaa kaupunkikuvaa paikallisesti, mutta muutos on maltillinen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, sillä rakennuksen laajentaminen tapahtuu jo rakennetulla alueella. Päällystetyn pinnan määrä tontilla ei lisäännä rakennuksen laajentamisen myötä, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia hulevesiin.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Maakuntakaava



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen osien likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien (valtatie 4) ja maakunnallisesti merkittävän tien (maantie 140) välissä sijaitsevalle ns. valkoiselle alueelle. Alueen läpi kulkee Vähänummi-Anttila 110 kV voimajohto.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmän mukainen.

Yleiskaava



Ote Keravan yleiskaavasta 2035. Kaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty punaisella viivalla.

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

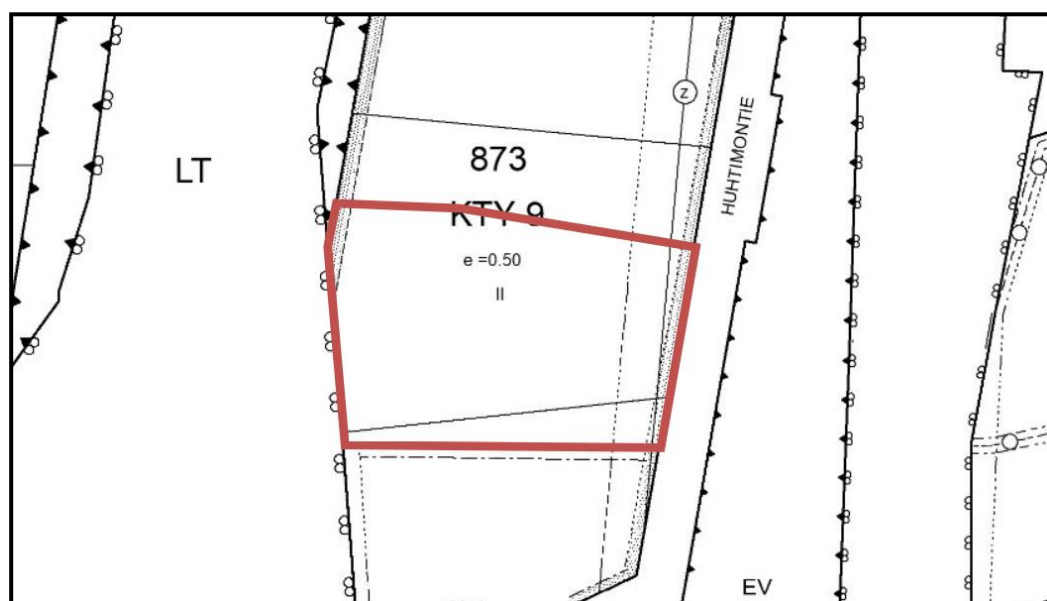
Työpaikka-alue -merkinnällä osoitetaan monipuolisten työpaikkatoimintojen alueet. Alueelle voi sijoittua toimisto- ja palvelutilaa, logistiikkatoimintoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Työpaikka-alueelle sijoittuvien myymälätilojen määrä ei saa olla suunnitellusta merkittävä. Alueiden yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Yleiskaavamääräyksen mukaan nykyisellään säilyvillä työpaikka-alueilla (TP-1) ei ole tarvetta toteuttaa merkittäviä muutostöitä.

Suunnittelualueen itäosassa kulkee 110 kW sähkölinja. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen jatkosuunnittelun yhteydessä on huomioitava sähkölinjan läheisyys.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen rajaus on merkitty punaisella viivalla.

Voimassa olevaan asemakaavaan suunnittelualue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-9). Sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla ($e=0.5$). Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa asuntoja eikä päivittäistavaramyymälää.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

Rakennusjärjestys

Keravan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2021.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Asemakaavamuutosaluetta koskevat seuraavat muut suunnitelmat tai päätökset:

- Keravan kaupunkistrategia 2025
- Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

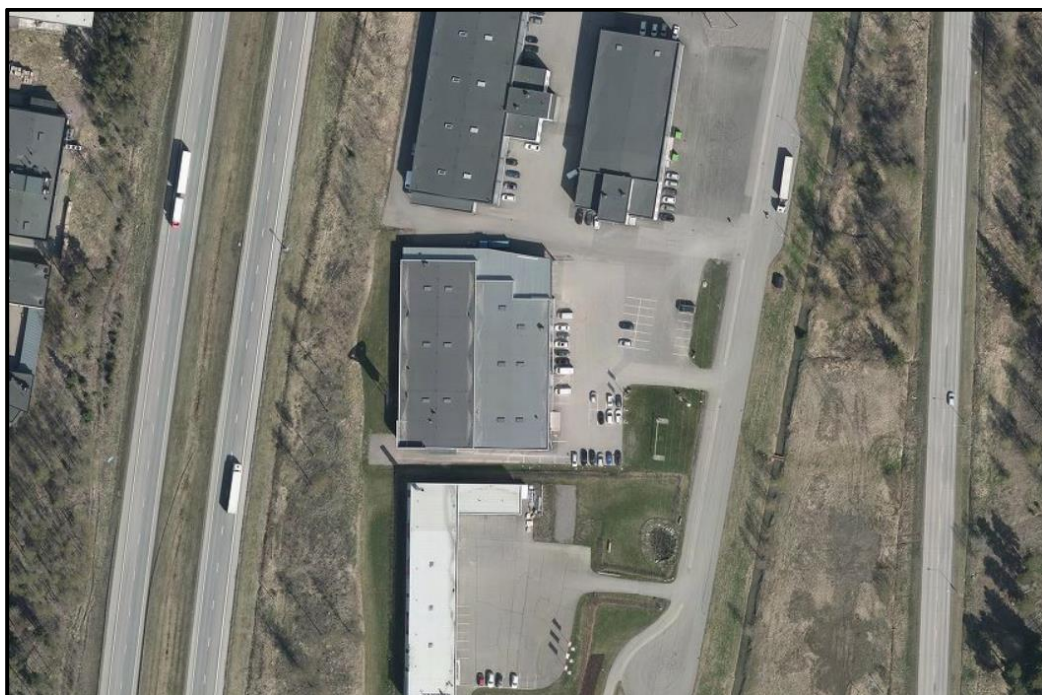
Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää ja täydentää Keravan kaupungin Paikkatietopalvelut ja pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Asemakaava on tulostettu mittakaavassa 1:1000.

Sopimukset

Kaavaprosessin aikana kaava-alueen maanomistajan kanssa laaditaan maankäytösopimus.

Ilmakuva



Ilmakuva kaava-alueelta (2021).

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Keravan kaupunkisuunnittelujohtaja on tehnyt päätöksen asemakaavamuutoksen laatimisen aloittamisesta 21.3.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutoksen ehdotus

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ehdotus on valmisteltu kaupunkikehitysjaoston käsittelyyn 21.4.2022.

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Tätä selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Keravalla, 13.4.2022

kaupunkisuunnittelujohtaja
Pia Sjöroos

johtava kaavasuunnittelija YKS 573
Tuomas Turpeinen
