

EMÄNNÄNKATU 2 (2386)
ASEMAKAAVAMUUTOS
Selostus (ehdotus), 13.4.2022



KERAVA
ERVO
ERAVA
KERVO

KERAVAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 2386

PÄIVÄTTY 13.4.2022

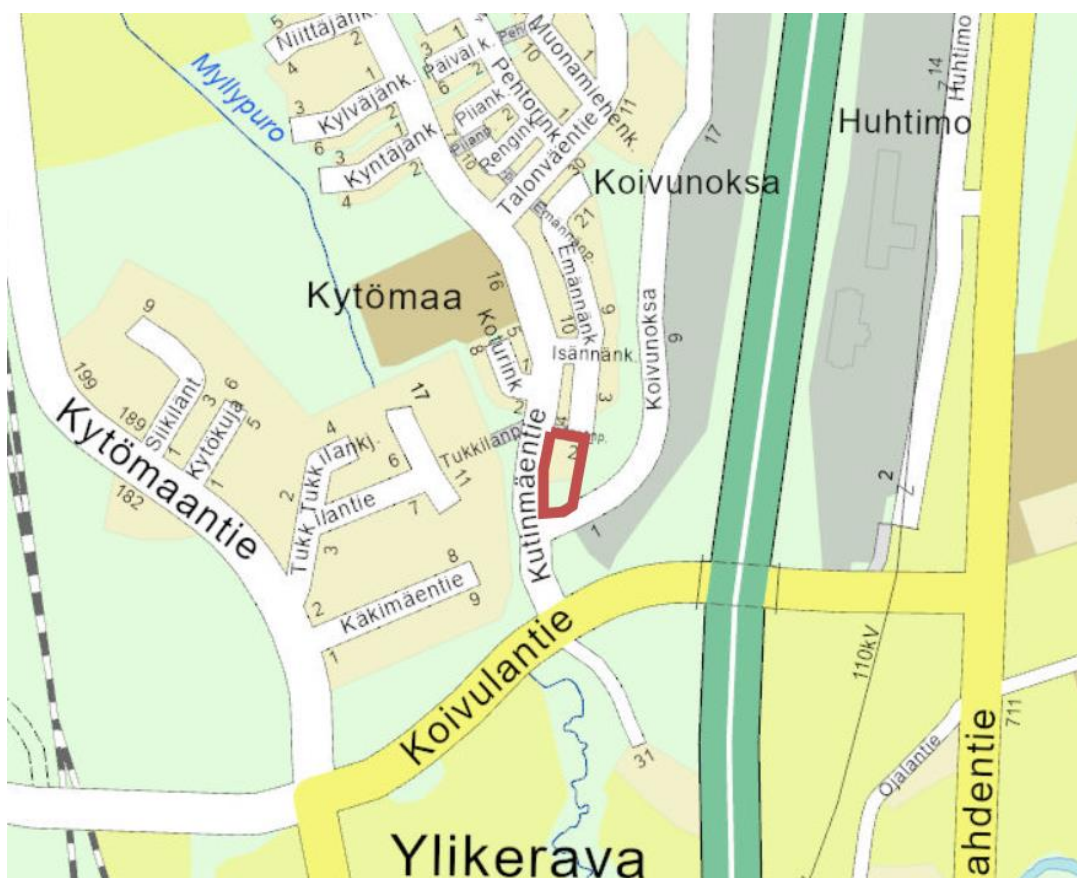
Asemakaavamuutos koskee 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelia 4000 ja erityisalueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 7. Ylikeravan kaupunginosan kortteli 4000 ja erityisalueita.

Kaavan nimi: Emännänkatu 2

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

Alueen sijainti: Asemakaava-alue sijaitsee Ylikeravan kaupunginosassa, Kytömaan asuinalueen eteläosassa, noin 2,4 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta koilliseen.



Kaava-alueen likimäärinen sijainti opaskartalla.

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	4
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	4
Tavoitteet	4
Mitoitus	4
Rakennettu ympäristö.....	4
Luonnonympäristö.....	5
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	Kiinteistön 245-7-4000-1 vuokralainen
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

Asemakaavamuutoksella laajennetaan Ylikeravan kaupunginosassa osoitteessa Emännänkatu 2 sijaitsevaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta noin 245 neliometriä etelän suuntaan. Tonttiin lisättävälle alueelle on tarkoitus toteuttaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella AR-26 sijaitsevien asuinrakennusten käyttöön leikki- ja oleskelualue, kaksi autopaikkaa sekä lumitilaa. Alueelle järjestetään ajoyhteys Koivunoksan kautta, erityisalueen E läpi. Erityisalueelle voidaan toteuttaa kierrätyspiste ja sähkönjakokaappi. Asemakaavamuutos on vähäinen.

Korttelialueen laajentaminen ja kierrätyspisteen rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa paikallisesti, mutta muutos on maltillinen.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksella laajennetaan Ylikeravan kaupunginosassa osoitteessa Emännänkatu 2 sijaitsevaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta noin 245 neliometriä etelän suuntaan. Tonttiin lisättävälle alueelle on tarkoitus toteuttaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella AR-26 sijaitsevien asuinrakennusten käyttöön leikki- ja oleskelualue, kaksi autopaikkaa sekä lumitilaa. Alueelle järjestetään ajoyhteys Koivunoksan kautta, erityisalueen E läpi. Erityisalueelle voidaan toteuttaa kierrätyspiste ja sähkönjakokaappi. Asemakaavamuutos on vähäinen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 2762 m². Asemakaavamuutoksessa on osoitettu kerrosalaa yhteensä 866 k-m².

Rakennettu ympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualueella sijaitsee rivitalo, kerho/huoltorakennus, leikki- ja oleskelualue, autojen pysäköintipaikka sekä autokatos.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos mahdollistaa leikki- ja oleskelualueen, autopaikkojen sekä lumitilan toteuttamisen AR-26 -korttelialueen eteläosaan. Korttelialueen eteläpuolelle erityisalueelle voidaan toteuttaa kierrätyspiste ja sähkönjakokaappi.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen mukaisille korttelialueille on mahdollista istuttaa puita ja pensaita.

Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

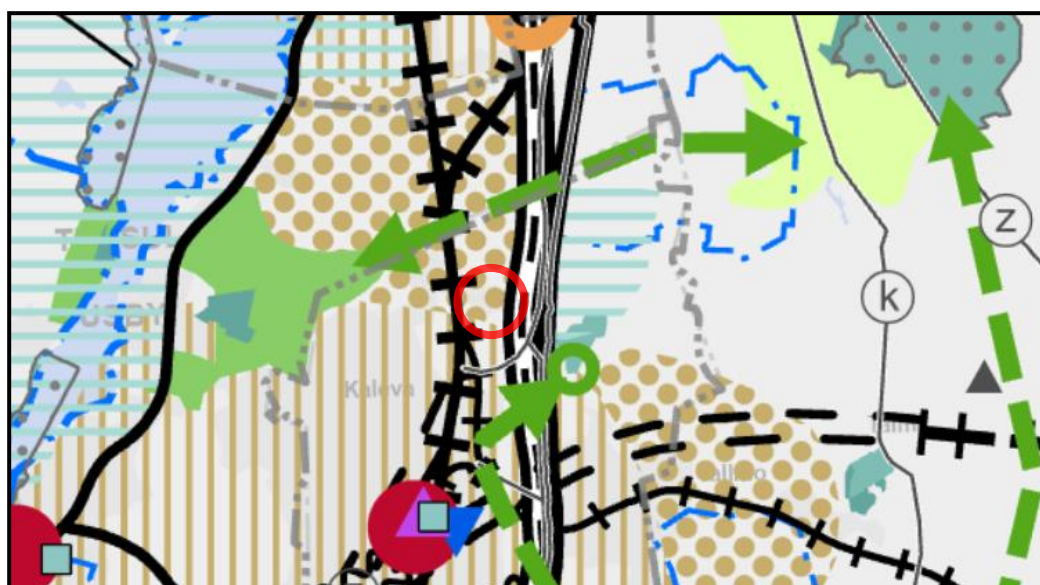
Asemakaavamuutoksen toteuttaminen muuttaa kaupunkikuvaa paikallisesti, mutta muutos on maltillinen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, sillä kaava-alueella ei sijaitse arvokkaita luontoarvoja.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Maakuntakaava

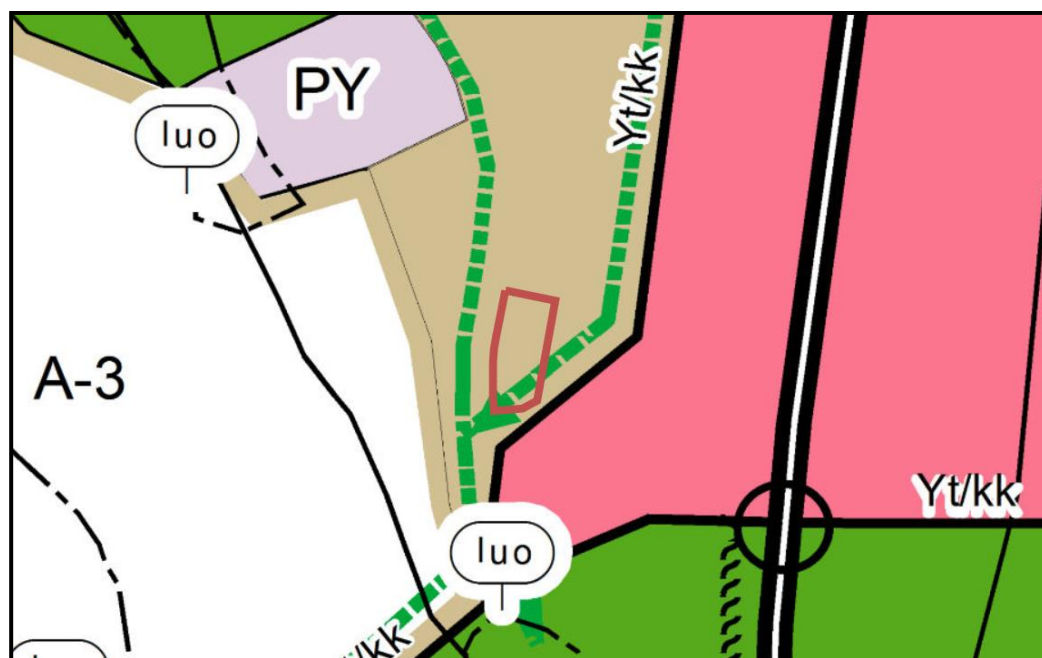


Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen osien likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu uudelle raideliikenteeseen tukeutuvalle taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

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 pientaloalueeksi (AP-1). Suunnittelualueen eteläosassa kulkee viheryhteystarve.

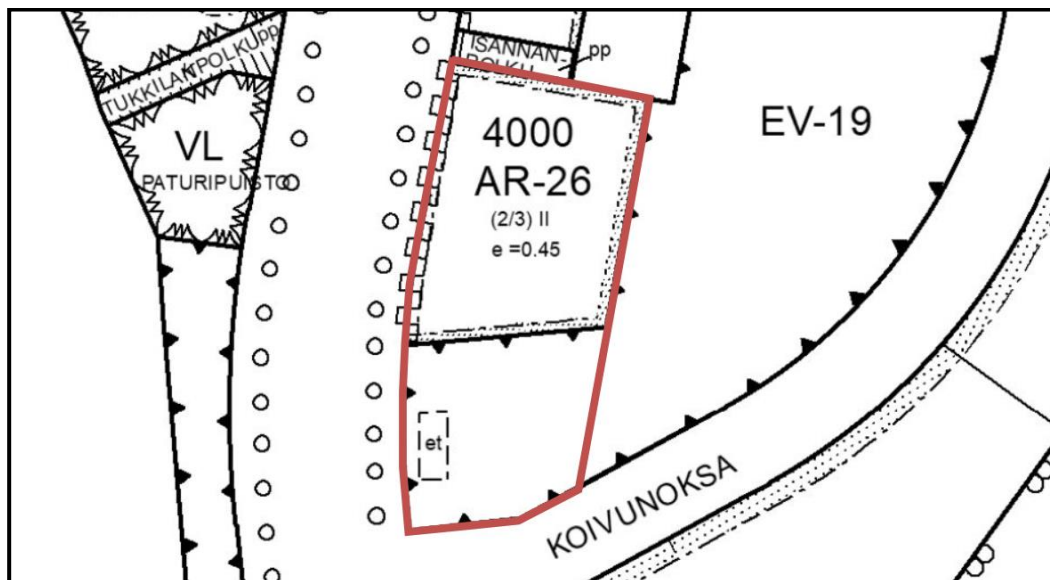
Nykyisellään säilyvät alueet ovat alueita, joiden perusluonne pysyy ennallaan. Kyseisillä alueilla voi toteuttaa täydennysrakentamista tavalla, joka ei muuta alueen kokonaisilmettä. Alueelle voi laatia täydennysrakentamisen sallivia asemakaavamuutoksia. Alueen ja tunnuksen väri sekä niihin liittyvät kirjainmerkinnät osoittavat yleiskaavan aluevarausmerkintöjen mukaisen maankäyttömuodon.

Pientalovaltaisen asuntoalueen (AP-1) talotyyppijakauma koostuu pääsääntöisesti erillispienaloista sekä pien- ja rivitaloista. Täydennysrakentamishankkeiden on sopeuduttava olemassa olevaan asuinrakenteeseen. Nykyisellään säilyvillä pientaloalueilla (AP-1) ei ole tarvetta toteuttaa merkittäviä muutostöitä.

Viheryhteydet on osoitettu ohjeellisina ja niiden sijainnit tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä. Viheryhteyksien tulee olla riittävän leveitä, jotta ne voivat toimia myös ekologisina yhteyksinä.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



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

Voimassa olevaan asemakaavaan suunnittelualue on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-26) ja suojaviheralueeksi (EV-19). Suojaviheralueelle on osoitettu paikka kierrätyspisteelle.

Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin 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

Kaupunki laatii kaavaprosessin aikana vuokralaisen kanssa lisäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen esisopimuksen ja myöhemmin uuden maanvuokrasopimuksen.

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
