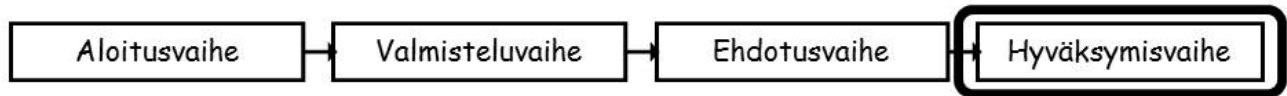


Dnro KH/KV: 173 /2012

128 § KANKURINKATU (2275) ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaupunkikehitysjaosto 16.2.2012/13 §
Kaupunkikehitysjaosto 6.6.2018/39 §
Kaupunginhallitus 19.6.2018/187 §
Kaupunginvaltuusto 3.9.2018/52 §
Kaupunkikehitysjaosto 19.9.2018/59 §
Kaupunkikehitysjaosto 17.1.2019/6 §
Kaupunkikehitysjaosto 4.4.2019/29 §
Kaupunginhallitus 16.4.2019/128 §

Kkj 13 §

Kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muuttamisen Killan kaupunginosan kortteleille 72 ja 86 sekä puisto- ja katualueille. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa yhtiömuotoisten asuntojen rakentaminen alueelle. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa ja se on kooltaan 3,7 ha. Kaupunginhallituksen käsitellessä vuoden 2012 työohjelmaa ja kaavoituskatsausta asemakaavan muutoksen nimenä on ollut Nahkuripuisto-Pörkiönpuisto.

Suunnittelualueella on voimassa kolmea eri asemakaavaa: ak 2226 (hyväksytty 21.5.2007), ak 1568 (hyväksytty) 22.10.1987 ja ak 998 (hyväksytty 3.12.1979). Suunnittelualue on kaavoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-64) sekä puisto- (VP ja P4) ja katualueeksi (Kankurinkatu).

Nahkuripuiston asemakaavan muutoksessa 2007 kaavoitettuja, yksityisille rakentajille tarkoitettuja erillispientalojen tontteja ei ole markkinoitu alueen huonojen perustamisolosuhteiden vuoksi. Alue on järkevämpi toteuttaa suurempana kokonaisuutena yhtiömuotoisena rakentamisena, joka kuitenkin vaatii asemakaavan muuttamista. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevaan Pörkiönpuistoon on myös mahdollista kaavoittaa asumista. Näiden kahden Kankurinkadun eri puolilla sijaitsevan alueen käsitteleminen samanaikaisesti antaa useampia ratkaisumalleja kaavoituksen ja myös kohteiden toteuttamisen aikana. Suunnittelualueen kaavoittaminen liittyy kaupungilla vireillä oleviin täydennysrakentamiskohteisiin ja on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheyttävää yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkisuunnittelu on laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä lehdissä Keski-Uusimaa ja Kaupunkilehti Vartti sekä

kaupungin Internet-sivuilla www.kerava.fi. Kaavamuutos pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2013. (AE/JM)

Listan liitteenä nro 13 jaetaan

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.2.2012.

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto

- ilmoittaa asemakaavan muutoksen tulleeeksi vireille

- hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman 2. Killan kaupunginosan kortteleille 72 ja 86 sekä puisto- ja katualueille (Kankurinkatu/ 2275)

- asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRA 30 § mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kkj 39 §

Kankurinkadun 2275 asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta vuonna 2012. Keväällä 2018 kaavahanketta lähdettiin edistämään yhteistyössä Avain rakennuttaja Oy:n kanssa.

Vuonna 2012 tehtyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on tehty päivityksiä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Suunnittelualueen rajausta on muuttunut alkuperäisestä rajauksesta ja tavoitteet ovat tarkentuneet. Myös osalliset ovat saattaneet muuttua. Koska asemakaavan tavoitteet ovat muuttuneet, on kaava käynnistettävä uudelleen. Kaupunginhallitus käynnistää asemakaavan.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen rakentamattomien erillispientalokortteleiden ja pienen puistoalueen tilalle. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7689 m². Alue rajoittuu idästä Kankurinkatuun ja lännestä Tuusulan, Jukolantiehen. Suunnittelualue muodostuu 38 metriä leveästä tasaisesta etelä-pohjoissuuntaisesta nurmikko- ja lehtipuumetsikkö-kaistaleesta. Alueen lähiympäristö on rakennettua kerros- ja pientaloaluetta.

Avain Asumisoikeus Oy:n kanssa tehdään kiinteistökaupan esisopimus, jolla kaupunki sitoutuu myymään ja Avain Asumisoikeus Oy ostamaan perustettavan/perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun Keravan kaupungilta määrällän erillisellä kauppakirjalla, mikäli myytävä määräala voidaan asemakaavan muutoksella osoittaa tiiviimäksi asuntoalueeksi ja ostaja saa ARA:lta rahoituspäätöksen asumisoikeusasuntojen rakentamiseksi. Kauppahintana on asemakaa-

van lainvoimaistumisen hetkellä voimassa oleva aran enimmäistonttihinta. Mikäli lopullinen kauppakirja voidaan tehdä esisopimuksessa mainituin ehdoin, on lopullinen kiinteistökauppa täytäntöönpanoa eikä sitä tuoda enää erikseen päätöksentekoon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli vuonna 2012 nähtävillä 22.3. – 5.4.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin viisi lausuntoa, jotka käsitellään asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa.

Päätäväältä kaavan hyväksymisestä kuuluu kaupunginhallitukselle, koska asemakaavamuutoksen välittömät vaikutukset eivät yllä lähiympäristöä kauemmas. Kaupungin hallintosäännön (23 § 22. kohta) mukaan kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta. Alustavan aikataulun mukaan asemakaavamuutos tulee kaupunginhallituksen/-valtuuston hyväksyttäväksi keväällä 2019.

Listan liitteenä nro 39 jaetaan

- päivitetty 7.5.2018 osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kiinteistökaupan esisopimus.

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- esittää kaupunginhallitukselle, että se käynnistää asemakaavamuutoksen uudelleen ja asettaa päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §) ja

- esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kh 187 §

Listan liitteenä nro 187 on:

- päivitetty 7.5.2018 osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kiinteistökaupan esisopimus

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää

- käynnistää asemakaavamuutoksen uudelleen ja asettaa päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §) ja

- esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä nro 187 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kv 52 §

Liitteenä nro 52 on kiinteistökaupan esisopimus

Kh: Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä nro 52 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun valtuutettu Jouni Tirkkonen esitti, ettei kaavaa muuteta. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös: Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä liitteenä nro 52 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kkj 59 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 22.3 – 5.4.2012, mistä saatiin viisi lausuntoa ja mielipiteitä ei saatu yhtään. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.7. – 10.8.2018, mistä jätettiin kahdeksan lausuntoa ja mielipiteitä ei saatu yhtään.

Tuusulan kunta lausui, että asuinkerrostaloilla ei tule luoda muuri- maista vaikutelmaa Tuusulan suuntaan. Muut lausunnot koskivat lähinnä alueella olevia maanalaisia putkia. Kooste lausunnoista sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Ennen kaavaluonnoksen tekemistä tutkittiin erilaisia massoitteluvaihtoehtoja, joista parhaimmaksi osoittautui pistetaloratkaisu. Pistekerrostalojen katsottiin sopivan kaupunkikuvallisesti ja massoittelultaan parhaiten kapealle tontille. Muista vaihtoehdoista päätettiin luopua.

ASEMAKAAVALUONNOS

Kankurinkadun (2275) asemakaavamuutoksesta päätettiin laatia yksi luonnos, jonka lähtökohtana oli neljän pistekerrostalon sovittaminen alueelle.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,3 ha. Asemakaavan muutoksella muodostuu kerrostaloaluetta 7590 m², lähivirkistysaluetta 2439 m² ja katualuetta 2813 m².

Yhdeksän rakentamatonta erillispientalotonttia ja pienet puistoalueet muutetaan kerrostaloalueeksi. Alueelle muodostuu rakennusoikeutta 8000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on VI, mikä on linjassa Killan muihin kerrostaloihin. Rakennusaloja on neljä, jotka muodostavat ”siksak-kuvion”. Rakennusten limittyminen estää pitkien yksitoikkoi-

sen muurimaisten rakenteiden muodostumisen. Kullakin rakennus-
alalla on rakennusoikeutta 2000 k-m². Rakennusalojen väliin jääville
alueille tulee sijoittaa leikki- ja oleskelualueita. Maanalaiset, olemassa
olevat putket on merkitty kaavaan osa-alueen rajoina. Putkivarauk-
sissa on huomioutu riittävästi tilaa putkien ja johtojen kaivuutöitä var-
ten. Parkkipaikat sijoittuvat pääosin alueen pohjois- ja eteläosaan.
Tuusulan rajalle ei sallita ajoneuvoliittymiä, vaan ne tulee sijoittaa
Kankurinkadun puolelle. Kerrostalokorttelin keskivaiheilla on merkitty
yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka jat-
kaa Nahkurinkadun kevytväylää Tuusulan rajalle asti.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä
enintään 10 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta asumista
palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-,
sauna- tai vastaavia tiloja rakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakolle
tai piha-alueelle. Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäynti-
tasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen, mikäli se
lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerros-
tasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Rakennusten tulee olla massoittelultaan ja julkisivujen sommittelul-
taan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoi-
sen kokonaisuuden. Rakennusten julkisivut on pääasiassa rakennet-
tava kiviaineisesta materiaalista tai peittomaalattua puusta tai vas-
taavasta kaupunkikuvallisesta korkeatasoisesta materiaalista. Mah-
dolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julki-
sivun pintarakenteen avulla. Parvekkeet tulee lasittaa. Asuinraken-
nuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen
kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora
yhteys pihalle. Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap/100 k-m²
asuinkerrosalaa. 1/3 autopaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.
Pyörä- ja autopaikoitukseen käytettävää tilaa ei lasketa rakennusoi-
keuteen. Katoksettomat autopaikat tulee jakaa puu- ja pensasistu-
tuksi enintään viiden autopaikan ryhmiin.

Ymmyrkäisen puistoalueelle on piirretty ohjeelliset kevytväylät ole-
massa olevien reittien kohdalle, mitkä jatkuvat Killan koululle, kes-
kustan suuntaan sekä aina Sompionpuistoon ja –koululle asti.
(TJ)

Liitteenä nro 59 jaetaan

- alueen voimassa oleva asemakaava
- asemakaavamutoksen luonnos
- kaavaselostus liitteineen
- kooste osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnoista ja mielipi-
teistä sekä niihin laaditut vastineet

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- hyväksyä vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

- asettaa Kankurinkadun (2275) asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRA 30 § mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kkj 6 §

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 4.-19.10.2018, mistä saatiin kuusi lausuntoa ja mielipiteitä saatiin kolme.

Naapureiden mielipiteiden vuoksi ehdotusvaiheessa tutkittiin, voidaanko pistetalot asemoida siten, että pohjoisin kerrostalo sijoittuisi mahdollisimman kauaksi Tuusulan puolella olevista pientaloista, jotta heidän yksityisyys säilyisi paremmin. Pistetalojen uudelleen asemointi aiheuttaa vesijohtoon siirtämistä. Vesijohtoputki alueella on vanha ja sen saneeraus on ajankohtainen, joten putkea voidaan siirtää pohjoisempaan, jotta pistetalojen rakennusalat voidaan muuttaa siten, että pientalojen yksityisyys säilyy parempana.

Naapureiden mielestä VI-kerroksiset pistetalot ovat liian korkeita ja tonttitehokkuus pitäisi heidän mielestä sovittaa alueella vallitsevaan rakennuskantaan. Kaavamuutosalue on voimassa olevassa Keravan yleiskaavassa osoitettu kehitettäväksi kerrostaloalueeksi, jossa täydennysrakentamista on perusteltu tehdä melko tehokkaana kerrostalorakentamisena. Yleiskaavaan perustuen lähiympäristössä on myös lähivuosina käynnistymässä asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on tutkia Killan vanhan kerrostaloalueen täydennysrakentamista sekä olemassa olevien kolmikerroksisten asuinkerrostalojen korotusmahdollisuutta seitsemänkerroksiseksi, joten asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen on linjassa alueen muun rakentamisen kanssa. Muutosalue sijaitsee kilometrin päässä Keravan keskustasta ja se tukeutuu hyvin joukkoliikennepalveluihin. Kaavamuutos tukee valtioneuvoston päätöksen mukaisia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja sillä turvataan Helsingin seudun riittävää asuntotuotantoa. Kaupunkiympäristön maankäytön tehostaminen tiivistää, täydentää ja eheyttää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Tehokas maankäyttö on toimivan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön sekä kestävä kehityksen kannalta kannattavaa.

Lausuntojen perusteella kaavamääräyksiin on lisätty seuraavat määräykset:

- Parvekkeet tulee lasittaa siten, että niiden keskiäänitaso saa olla päiväaikaan enintään 55 dB(A) ja yöaikaan enintään 50 dB(A).
- Pihajärjestelyin, rakennuksin, rakentein ja viherrakentein tulee huolehtia siitä, että leikki- ja oleskelualueilla liikennemelu ei ylitä päivällä 55 dB(A) ja yöllä 50 dB(A).

Kaupunkitekniikan kanssa pidetyssä palaverissa todettiin, että Jukolantien varteen asemakaavaehdotukseen on tarpeen lisätä aluevarausta alueellista hulevesijärjestelmää varten (hule-5) ja AK-kaavamääräykseen on tarpeen lisätä seuraava hulevesimääräys:
- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,3 ha. Asemakaavan muutoksella muodostuu kerrostaloaluetta 7590 m², lähivirkistysaluetta 2439 m² ja katualuetta 2813 m².

Yhdeksän rakentamatonta erillispientalotonttia ja pienet puistoalueet muutetaan kerrostaloalueeksi. Alueelle muodostuu rakennusoikeutta 8000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on VI. Rakennusaloja on neljä, jotka muodostavat "siksak-kuvion". Rakennusten limittyminen estää pitkien yksitoikkoisen muurimaisten rakenteiden muodostumisen. Kullakin rakennusalalla on rakennusoikeutta 2000 k-m². Rakennusalojen väliin jääville alueille tulee sijoittaa leikki- ja oleskelualueita. Kerrostalokorttelialueelle sijoitettavia/sijoitettavia maanalaisia putkia/johtoja varten kaavassa on osoitettu osa-alueen rajat. Putkivarauksissa on huomioutu riittävästi tilaa putkien ja johtojen kaivuutöitä varten. Parkkipaikat sijoittuvat pääosin alueen pohjois- ja eteläosaan. Tuusulan rajalle ei sallita ajoneuvoliittymiä, vaan ne tulee sijoittaa Kankurinkadun puolelle. Kerrostalokorttelin keskivaiheilla on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka jatkaa Nahkurinkadun kevytväylää Tuusulan rajalle asti.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 10 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- tai vastaavia tiloja rakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakolle tai piha-alueelle. Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerros-tasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Rakennusten tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden. Rakennusten julkisivut on pääasiassa rakennettava kiviaineisesta materiaalista tai peittomaalatusta puusta tai vastaavasta kaupunkikuvallisesta korkeatasoisesta materiaalista. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Parvekkeet tulee lasittaa siten, että niiden keskiäänitaso saa olla päiväaikaan enintään 55 dB(A) ja yöai-

kaan enintään 50 dB(A). Pihajärjestelyin, rakennuksin, rakentein ja viherrakentein tulee huolehtia siitä, että leikki- ja oleskelualueilla liikennemelu ei ylitä päivällä 55 dB(A) ja yöllä 50 dB(A). Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap / 100 k-m² asuinkerrosalaa. 1/3 autopaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyörä- ja autopaikoitukseen käytettävää tilaa ei lasketa rakennusoi-keuteen. Katoksettomat autopaikat tulee jakaa puu- ja pensasistutuksin enintään viiden autopaikan ryhmiin.

Ymmyrkäisen puistoalueelle on piirretty ohjeelliset kevytväylät olemassa olevien reittien kohdalle, mitkä jatkuvat Killan koululle, keskustan suuntaan sekä aina Sompionpuistoon ja –koululle asti.
(TJ)

Liitteenä nro 6 jaetaan

- alueen voimassa oleva asemakaava
- asemakaavamuutoksen ehdotus
- kaavaselostus
- selostuksen liitteet
- kooste luonnoksen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- hyväksyä vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin
- asettaa Kankurinkadun (2275) asemakaavamuutosehdotuksen MRA 27 § mukaisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin

Kkj 29 §

ASEMAKAAVAMUUTOS EHDOTUKSEN JULKINEN
NÄHTÄVILLÄOLO JA SAADUT LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET

Asemakaavamuutoksen ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 31.1.-1.3.2019 välisen ajan lausuntojen ja muistutuksien esittämistä varten. Ehdotuksesta jätettiin kuusi lausuntoja ja neljä muistutusta. Kooste lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin ovat asemakaavamuutoksen sekä tämän esityslistan liitteenä. Asemakaavaehdotusta ei ole muutettu julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Muistutuksien antajien näkökulmat ovat osittain ristiriidassa alueen suunnittelulle asetettuihin laajempiin tavoitteisiin nähden ja siten kaikkien esitettyjen mielipiteiden huomioon ottaminen sellaisenaan ei ole ollut mahdollista.

Naapureiden mielestä VI-kerroksiset pistetalot ovat liian korkeita ja tonttitehokkuus pitäisi heidän mielestä sovittaa alueella vallitsevaan rakennuskantaan. Kaavamuutosalue on voimassa olevassa Keravan yleiskaavassa osoitettu kehitettäväksi kerrostaloalueeksi, joten muutoksen tavoitteet ovat perusteltuja. Muutosalue sijaitsee kilometrin päässä Keravan keskustasta ja se tukeutuu hyvin joukkoliikennepalveluihin. Kaupunkiympäristön maankäytön tehostaminen tiivistää, täydentää ja eheyttää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Tehokas maankäyttö on toimivan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön sekä kestävä kehityksen kannalta kannattavaa.

ASEMAKAAVAMUUTOS

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,3 ha. Asemakaavan muutoksella muodostuu kerrostaloaluetta 7590 m², lähivirkistysaluetta 2439 m² ja katualuetta 2813 m².

Yhdeksän rakentamatonta erillispientalotonttia ja pienet puistoalueet muutetaan kerrostaloalueeksi. Alueelle muodostuu rakennusoikeutta 8000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on VI. Rakennusaloja on neljä, jotka muodostavat "siksak-kuvion". Kullakin rakennusosalalla on rakennusoikeutta 2000 k-m². Rakennusalojen väliin jääville alueille tulee sijoittaa leikki- ja oleskelualueita. Kerrostalokorttelialueelle sijoitettavia/sijoitettavia maanalaisia putkia/johtoja varten kaavassa on osoitettu osa-alueen rajat. Putkivarauksissa on huomioutu riittävästi tilaa putkien ja johtojen kaivuutöitä varten. Parkkipaikat sijoittuvat pääosin alueen pohjois- ja eteläosaan. Tuusulan rajalle ei sallita ajoneuvoliittymiä, vaan ne tulee sijoittaa Kankurinkadun puolelle. Kerrostalokorttelin keskivaiheilla on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka jatkaa Nahkurinkadun kevytväylää Tuusulan rajalle asti.

Rakennusten tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden. Rakennusten julkisivut on pääasiassa rakennettava kiviaineisesta materiaalista tai peittomaalattua puusta tai vastaavasta kaupunkikuvallisesta korkeatasoisesta materiaalista. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Parvekkeet tulee lasittaa siten, että niiden keskiäänitaso saa olla päiväaikaan enintään 55 dB(A) ja yöaikaan enintään 50 dB(A). Pihajärjestelyin, rakennuksin, rakentein ja viherrakentein tulee huolehtia siitä, että leikki- ja oleskelualueilla liikennemelu ei ylitä päivällä 55 dB(A) ja yöllä 50 dB(A). Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap / 100 k-m² asuinkerrosalaa. 1/3 autopaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyörä- ja autopaikoitukseen käytettävää tilaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Katoksettomat autopaikat tulee jakaa puu- ja pensasistutuksin enintään viiden autopaikan ryhmiin.

Ymmyrkäisen puistoalueelle on piirretty ohjeelliset kevytväylät olemassa olevien reittien kohdalle, mitkä jatkuvat Killan koululle, keskustan suuntaan sekä aina Sompionpuistoon ja –koululle asti.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MERKITTÄVIMMÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutos tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alueen rakentamattomien erillispientalotonttien tilalle nousee uusia arkkitehtuuriltaan näyttäviä kuusikerroksisia kerrostaloja. Alueen muuttaminen asuinkerrostaloalueeksi lisää Keravan keskustan elinvoimaisuutta ja edistää kestävästä kaupunkikehitystä. Asemakaavamuutoksen toteutuminen tuottaa noin 130 asuntoa, joista kolmioiden osuus on 33%, kaksioden osuus 51% ja yksiöiden osuus 15 %. Suunnittelualueella on olemassa oleva vesijohtoverkosto, sähköverkosto, kaukolämpö ja tietoliikenneyhteydet. Uudet rakennukset ovat liitettävissä nykyisiin kunnallisteknisiin verkostoihin. (TJ)

Liitteenä nro 29 jaetaan:

- voimassa oleva, muutoksella poistuva asemakaava
- asemakaavamuutoksen kaavakartta, 27.3.2019
- asemakaavamuutoksen selostus, 27.3.2019
- asemakaavamuutoksen selostuksen liitteet
- vastineraportti (ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset)
- alkuperäiset lausunnot ja muistutukset

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- antaa ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja,

- esittää Kankurinkadun (2275) asemakaavamuutoksen ehdotuksen (päiväty 27.3.2019) kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. Killan kaupunginosan kortteli 72 sekä katu- ja puistoaluetta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kh 128 §

Liitteenä nro 128 ovat:

- voimassa oleva, muutoksella poistuva asemakaava
- asemakaavamuutoksen kaavakartta, 27.3.2019
- asemakaavamuutoksen selostus, 27.3.2019
- asemakaavamuutoksen selostuksen liitteet

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä Kankurinkadun (2275) asemakaavamuutoksen ehdotuksen (päiväty 27.3.2019).

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. Killan kaupunginosan kortteli 72 sekä katu- ja puistoaluetta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja antaa:
kaava-arkkitehti [Tommi Jääskeläinen](#), p. 040 318 2388

Päätöksen täytäntöönpano
Ote:
Kaupunkikehityspalvelut

Otteen oikeaksi todistaa

Keravalla 17.4.2019 Tommy Koukka, arkistopäällikkö

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomaisen Helsingin hallinto-oikeus

Valitusoikeus ja valitusperuste

Kaupunginhallituksen päätökseen haetaan muutosta kirjallisella valituksella hallinto-oikeudelta. Valituksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä kunnan jäsen. Viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutusta. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan myös valitusoikeus. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, toimitelmin on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta.

Tiedoksisaanti

Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen kaikkien valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on julkaistu Keravan kaupungin verkkosivuilla 24.4.2019.

Valituskirjelmän sisältö

Kunnallisvalitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta,
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi, sekä
- 3) perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelämä.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- 2) selvitys pöytäkirjan nähtävällepanopäivästä, ellei asia muutoin ilmene asiakirjoista, sekä
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja.

Valitusasiakirjojen toimittaminen

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon, osoitteeseen Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki. Valitus voidaan toimittaa hallinto-oikeuteen myös telekopiona fax: 010 36 42079 tai sähköpostina osoite helsinki.hao@oikeus.fi. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Maksuista säädetään tuomioistuinmaksulaissa 1455/2015.