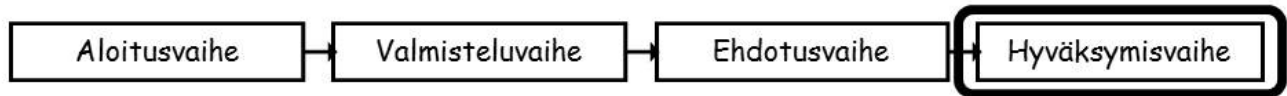


Dnro KH/KV: 591 /2018

361 § JUSSILANTIE 1, ASEMAKAAVAMUUTOS (2352)



Kaupunkikehitysjaosto 19.9.2018/58 §  
Kaupunginhallitus 25.9.2018/253 §  
Kaupunkikehitysjaosto 28.2.2019/14 §  
Kaupunginhallitus 12.3.2019/81 §  
Kaupunkikehitysjaosto 22.8.2019/62 §  
Kaupunkikehitysjaosto 24.10.2019/84 §  
Kaupunginhallitus 5.11.2019/361 §

Kkj 58 §

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä noin 750 metrin etäisyydellä Keravan keskustasta itään. Se käsittää osoitteessa Jussilantie 1 sijaitsevan rakentamattoman kiinteistön ja sen lähellä sijaitsevat kevyen liikenteen väylät sekä niiden väliset puistoalueet. Etäisyys Keravan asemalle on noin 600 metriä. Tärkeimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Keravan keskustassa ja suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, ja koululle on matkaa noin 350 metriä. Muutosalueen pinta-ala on noin 5 700 m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen suunnittelualueella sijaitsevalle tyhjälle tontille. Samalla päivitetään Ahjontaipaleen ja Alikeravantaipaleen sekä niiden välisten puistoalueiden asemakaavaa vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu tiivistettävälle taajamatoimintojen alueelle.

Alue on merkitty oikeusvaikutteiseen valtuuston 7.11.2016 hyväksymään yleiskaavaan 2035 pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-1). Kaavamääräysten mukaan alueella talotyyppijakauma koostuu pääsääntöisesti erillispientaloista sekä pien- ja rivitaloista. Täydennysrakentamishankkeiden on sopeuduttava olemassa olevaan asuinrakenteeseen.

Voimassa oleviin asemakaavoihin suunnittelualue on merkitty tontiksi, jolla on rakennusala enintään kaksikerroksista, enintään 7 metriä korkeata asuinrakennusta varten. Rakennukseen voidaan sijoittaa liikehuoneistoja. Alue on merkitty myös puistoiksi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi.

Alueelle kantautuu liikenteen melua läheisiltä liikenneväyliltä, erityisesti Ahjontieltä ja Sibeliuksentieltä.

Asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä arvioidaan sen vaikutuksia mm. ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin sekä kaupungin strategioihin.

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 hyväksyttäväksi kesällä tai syksyllä 2019.

Kaavamuutoksen käynnistämisen ehdoista ovat maanomistaja ja kaupunki neuvotelleet liitteenä olevan sopimuksen. Asemakaavoituksen käynnistämissopimuksella kaupunki sitoutuu käynnistämään kaavamuutoshankkeen ja maanomistaja sitoutuu korvaamaan kaavanlaatimisen kustannukset. Lisäksi sopimukseen on kirjattu periaatteet asemakaavamuutoksen toteuttamisen korvaamisesta. (TT ja TH)

Liitteenä nro 58 jaetaan

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 12.9.2018
- asemakaavoituksen käynnistämissopimus, luonnos

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää esittää, että kaupunginhallitus

- käynnistää Jussilantie 1 asemakaavamuutoksen (2351)

- hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 12.9.2018) asetettavaksi nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §)

- hyväksyy liitteenä olevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen kaavamuutosalueen maanomistajan ja kaupungin välillä.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

---

Kh 253 §

Liitteenä nro 253 on

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 12.9.2018
- asemakaavoituksen käynnistämissopimus, luonnos

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää

- käynnistää Jussilantie 1 asemakaavamuutoksen (2351)

- hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päiväty 12.9.2018) asetettavaksi nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §)

- hyväksyä liitteenä olevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen kaavamuutosalueen maanomistajan ja kaupungin välillä.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Va. kaupunkikehitysjohtaja Tiina Hartman esitteli asiaa kokouksessa.

Kkj 14 §

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi kokouksessaan 25.9.2018/253 §. Asia on valmisteltu uudelleen, ja se tuodaan uudelleen päätettäväksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä aikataulua on tarkennettu ja asemakaavoituksen tueksi laadittua viitesuunnitelmaa on muutettu. (TT)

Liitteenä nro 14 jaetaan

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 20.2.2019

- Asemakaavoituksen käynnistämissopimus, luonnos

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- esittää, että kaupunginhallitus käynnistää Jussilantie 1 asemakaavamuutoksen (2351) ja,

- esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 20.2.2019) asetettavaksi nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §).

- esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen kaavamuutosalueen maanomistajan ja kaupungin välillä.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kh 81 §

Liitteenä nro 81 jaetaan

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 20.2.2019
- Asemakaavoituksen käynnistämissopimus, luonnos

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää

- käynnistää Jussilantie 1 asemakaavamuutoksen (2352),

- hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 20.2.2019) asetettavaksi nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §) ja

- hyväksyä liitteenä nro 81 olevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen kaavamuutosalueen maanomistajan ja kaupungin välillä.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kkj 62 §

#### OAS:N SEKÄ VALMISTELUAINIESTON NÄHTÄVILLÄOLO JA SAADUT LAUSUNNOT SEKÄ MIELIPITEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 21.3. - 5.4.2019 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana saatiin 7 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden referaatit sekä vastineet niihin on koottu kaavaselostuksen ja tämän asian liitteenä olevaan vastineraporttiin.

#### ASEMAKAAVAEHDOTUS

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden 4-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen Jussilantien ja Papintien risteyksessä sijaitsevalle rakentamattomalle rakennuspaikalle. Korttelialueelle on merkitty rakennusoikeutta 1 950 kerrosneliometriä ja autopaikkoja edellytetään vähintään 1 autopaikka 120 kerrosneliometriä kohden. Ajoneuvoliikenne kulkee tontille Jussilantien kautta. Leikki- ja oleskelualueet suojataan liikenteen melulta tontin rajalle rakennettavalla aidalla/muurilla sekä rakennuksen massoittelulla. Asuntojen melusuojaus huomioidaan ulkorakenteiden suunnittelussa ja parvekkeet suojataan melulta lasituksin. Uusi asuinkerrostalo tulee rakentaa siten, että se sopeutuu lähialueen arvokkaaseen ympäristöön. Asemakaavamuutoksella on myös päivitetty lähialueen virkistysalueiden, katu- ja kevyen liikenteen väylien asemakaavaa vastaamaan jo toteutunutta tilannetta.

#### ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualueen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen kehittää kestävästä yhdyskuntarakennetta eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Keravan keskustassa ja aseman vaikutuspiirissä. Yhdys-

kuntarakenteen tiivistäminen ko. paikassa lisää kestävien liikkumistapojen käyttöä, vahvistaa alueen vetovoimaa ja kehittää keskustan ja asemanseudun väestöpohjaa. Uuden asuinkerrostalorakentamisen myötä kasvava asukasmäärä, eli ostovoiman kasvu alueella edistää Keravan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Asemakaavamuutos muuttaa alueen kaupunkikuvaa paikallisesti. Uusi asuinkerrostalo on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman hyvin alueen kaupunkikuvaan sopivaksi. Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen tulee olemaan lähiympäristön arvot ja ominaispiirteet huomioon ottavaa ja laadukasta. Rakennuksen materiaaleissa ja värityksessä, hahmossa ja julkisivujen jäsentelyssä on otettu huomioon etenkin juuri Keravan seurakuntatalon ja kirkon arvotettu kokonaisuus. Uuden rakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan on varmistettu rakennuksen kerroslukua, ulkonäköä- ja muotoa, kuten julkisivumateriaaleja ja värejä koskevin kaavamääräyksin. Uusi asuinrakennus ei poikkea korkeudeltaan merkittävästi viereisestä seurakuntarakennuksesta, ja se tulee olemaan seurakuntarakennuksen puoleiselta sivultaan 3-kerroksinen. Uuden asuinkerrostalon ei voida myöskään katsoa olevan liian lähellä tai liian korkea suhteessa lähialueen asuinrakennuksiin, sillä rakennusten etäisyyksiin ja korkeuksiin perustuva 45 asteen valokulma toteutuu.

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, sillä alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Alueen vehreän ominaisluonteen säilymiseksi asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. (TT)

Liitteenä nro 62 jaetaan:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty, 14.8.2019
- asemakaavamuutoksen ehdotus, 14.8.2019
- asemakaavamuutoksen ehdotuksen selostus, 14.8.2019
- selostuksen liitteet 1-7
- vastaukset os:sta ja valmisteluaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin (vastineraportti)

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- hyväksyä saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet ja,

- asettaa Jussilantie 1 asemakaavamuutoksen (2352) kaavaehdotuksen, päivätty 14.8.2019, MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtäville ja,

- asettaa Jussilantie 1 asemakaavamuutoksen (2352) päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, päivätty 14.8.2019, MRA 30 § mukaisesti nähtäville.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

---

Kkj 84 §

#### ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO JA SAADUT LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET

Asemakaavamuutoksen ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä MRA 27 § mukaisesti 4.9.-3.10.2019. Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa ja 1 muistutus. Saatujen lausuntojen ja muistutusten referaatit ja niihin laaditut vastineet ovat esityslistan liitteenä. Alkuperäisten lausuntojen kopiot ovat myös esityslistan liitteenä.

Tarkistettuun ehdotukseen ei ole tehty muutoksia sen nähtävilläolon jälkeen.

#### HYVÄKSYTTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden 4-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen Jussilantien ja Papintien risteyksessä sijaitsevalle rakentamattomalle rakennuspaikalle. Korttelialueelle on merkitty rakennusoikeutta 1950 kerrosneliömetriä ja autopaikkoja edellytetään vähintään 1 autopaikka 120 kerrosneliömetriä kohden. Ajoneuvoliikenne kulkee tontille Jussilantien kautta. Leikki- ja oleskelualueet suojataan liikenteen melulta tontin rajalle rakennettavalla aidalla/muurilla sekä rakennuksen massoittelulla. Asuntojen melusuojaus huomioidaan ulkorakenteiden suunnittelussa ja parvekkeet suojataan melulta lasituksin. Uusi asuinkerrostalo tulee rakentaa siten, että se sopeutuu lähialueen arvokkaaseen ympäristöön. Asemakaavamuutoksella on myös päivitetty lähialueen virkistysalueiden, katu- ja kevyen liikenteen väylien asemakaavaa vastaamaan jo toteutunutta tilannetta.

#### ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MERKITTÄVIMMÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualueen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen kehittää kestävästä yhdyskuntarakennetta eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Keravan keskustassa ja aseman vaikutuspiirissä. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ko. paikassa lisää kestävien liikkumistapojen käyttöä, vahvistaa alueen vetovoimaa ja kehittää keskustan ja asemanseudun väestöpohjaa. Uuden asuinkerrostalorakentamisen myötä kasvava asukasmäärä, eli ostovoiman kasvu alueella edistää Keravan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Asemakaavamuutos muuttaa alueen kaupunkikuvaa paikallisesti. Uusi asuinkerrostalo on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman hyvin alueen kaupunkikuvaan sopivaksi. Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen tulee olemaan lähiympäristön arvot ja ominaispiirteet huomioon ottavaa ja laadukasta. Rakennuksen materiaaleissa ja väryksessä, hahmossa ja julkisivujen jäsentelyssä on

otettu huomioon etenkin juuri Keravan seurakuntatalon ja kirkon arvotettu kokonaisuus. Uuden rakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan on varmistettu rakennuksen kerroslukua, ulkonäköä- ja muotoa, kuten julkisivumateriaaleja ja värejä koskevin kaavamääräyksin. Uusi asuinrakennus ei poikkea räystäskorkeudeltaan merkittävästi viereisestä seurakuntarakennuksesta, ja se tulee olemaan seurakuntarakennuksen puoleiselta sivultaan 3-kerroksinen.

Uuden asuinkerrostalon ei voida myöskään katsoa olevan liian lähellä tai liian korkea suhteessa lähialueen asuinrakennuksiin, sillä rakennusten etäisyyksiin ja korkeuksiin perustuva 45 asteen valokulma toteutuu. Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen muuttaa lähimpien asuinrakennusten näkymiä jonkin verran ja saattaa aiheuttaa jonkin verran varjostuksia. Rakennettujen alueiden tiivistyessä näkymien ja kaupunkikuvan muuttumiselta ei kuitenkaan voida kokonaan välttyä. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa olosuhteiden muutos on jopa väistämätöntä. Täydennysrakentaminen lisää alueiden elinvoimaisuutta ja edistää kestäväää kaupunkikehitystä. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin strategian, yleiskaavan 2035 ja asuntopoliittisen ohjelman tavoitteiden mukaista. Vähäiset näkymien muutokset ja varjostusten lisäykset eivät ole syitä, jonka vuoksi kaava ei täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä sisältövaatimuksia elinympäristön osalta. Muutosten ei myöskään voida katsoa aiheuttavan laissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa.

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, sillä alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueen vehreän ominaisluonteen säilymiseksi asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. (TT)

Liitteenä nro 84 jaetaan:

- voimassa oleva, muutoksella poistuva asemakaava
- asemakaavamuutoksen ehdotus, päivätty 16.10.2019
- asemakaavamuutoksen ehdotuksen selostus liitteineen, päivätty 16.10.2019
- ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten referaatit ja niiden vastineet (vastineraportti)
- alkuperäiset ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- antaa ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja,
- esittää Jussilantie 1 asemakaavamuutoksen ehdotuksen (2352) (päivätty 16.10.2019) edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 4. Keskustan kaupunginosan korttelin 196 osa sekä virkistys- ja katualueita.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kh 361 §

Liitteenä nro 361 ovat:

- voimassa oleva, muutoksella poistuva asemakaava
- asemakaavamuutoksen ehdotus, päivätty 16.10.2019
- asemakaavamuutoksen ehdotuksen selostus liitteineen, päivätty 16.10.2019

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Jussilantie 1 asemakaavamuutoksen ehdotuksen (2352) (päivätty 16.10.2019).

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 4. Keskustan kaupunginosan korttelin 196 osa sekä virkistys- ja katualueita.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginjohtaja Kirsi Rontu selosti asiaa kokouksessa.

Lisätietoja antaa:  
kaavasuunnittelija Tuomas Turpeinen, p. 040 318 2480

Päätöksen täytäntöönpano  
Ote:  
Kaupunkikehityspalvelut

Otteen oikeaksi todistaa

Keravalla 7.11.2019 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 12.11.2019.

#### 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 perä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Maksuista säädetään tuomioistuinmaksulaissa 1455/2015.