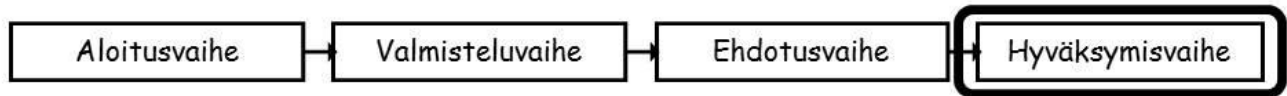


Dnro KH/KV: 332 /2017

201 § AHOKUJAN ASEMAKAAVAMUUTOS (2336)



Kaupunkikehitysjaosto 25.4.2017 /29 §

Kaupunginhallitus 8.5.2017/117 §

Kaupunkikehitysjaosto 13.11.2017/76 §

Kaupunkikehitysjaosto 26.2.2020/8 §

Kaupunkikehitysjaosto 10.6.2020/34 §

Kaupunginhallitus 16.6.2020/201 §

Kkj 29

Asemakaavan muutos koskee 1. Kalevan kaupunginosan korttelia 728 sekä yleistä pysäköinti- ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Suunnittelualue sijaitsee Kalevan kaupunginosassa, Virrenkulman alueen eteläpuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria ja sieltä on matkaa Keravan keskustaan noin 3 kilometriä. Välittömässä läheisyydessä sijaitsee päiväkotia, lähimmälle koululle on matkaa noin kilometri ja päivittäistavarakaupalle matkaa on noin 400 metriä.

Asemakaavamuutoksella selvitetään 4-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen mahdollistamista Ylikeravantien ja Kytömaan yhdystien välillä sijaitsevien toteutumattomien yritystonttien tilalle. Asemakaavamuutoksessa tutkitaan mm. kerrostalon sopivaa sijoittelua, kerroslukumäärää, alueen liikennejärjestelyjä, tontin ajoliittymää ja pysäköintijärjestelyjä sekä näiden sovittamista lähiympäristön luontoarvoihin. Suunnittelussa on otettava huomioon junaradalta aiheutuva liikennemelu ja tärinä.

Alue on merkitty oikeusvaikutteiseen valtuuston 7.11.2016 hyväksymään yleiskaavaan 2035 kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP-2). Osa suunnittelualueesta on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Alue on liito-oravalle soveltuva metsäalue ja sen läpi kulkee ekologinen yhteys.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-10), lähivirkistysalueeksi (VL), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja katualueeksi. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä noin 1810 k-m².

Yleiskaava 2035 sekä voimassa oleva asemakaava ohjaavat alueen pääkäyttötarkoitusta työpaikka-alueeksi. Peruste yleiskaavan ja asemakaavan ratkaisulle osoittaa alueelle teollisuutta on ollut rautatien läheisyys ja ratamelu. On ajateltu, että teollisuusrakennuksilla

suojataan Virrenkulman asuinalueita melulta. Asemakaavamuutoksella tavoitellut asuinrakennukset toimivat kerrosluvultaan korkeampina rakennuksina teollisuusrakennuksia parempina meluasteina. Uusien asuinrakennusten piha-alueiden sekä sisätilojen ratamelua voidaan torjua rakennusten sijoittelulla ja ulkoseinien ääneneristävyyden sekä parvekelasitusten vaatimuksilla. Uusi rakentaminen tulisi sijoittumaan luultavasti noin 110 – 120 metrin etäisyydelle junaradasta. Suunnittelun pohjoispuolella sijaitsee vuosina 2015 ja 2016 rakennettuja asuinkerrostaloja huomattavasti lähempänä, noin 60 - 80 metrin etäisyydellä radasta. Suunnittelun alue sijaitsee teollisuusalueen eteläreunalla, jolloin uusi asuminen ei rajoittuisi josta suunnasta teollisuuteen. Lisäksi viereisten teollisuustonttien toiminnan pitää olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta, joten niistä ei ole haittaa asutukselle.

Liito-oravan olemassa olevien ja aktiivisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty. Keravan arvokkaat luontokohteet – selvityksen (Enviro, 2014) mukaan on epäselvää esiintyykö suunnittelun alueen lähivirkistysalueella liito-oravaa. Alueelta on löytynyt liito-oravan jätöksiä keväällä 2009, mutta keväällä 2010 merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei enää todettu (Luontotieto Keiron, 2010). Alue tarkistettiin seuraavan kerran keväällä 2014 (Enviro, 2014), jolloin alueen todettiin kyllä säilyneen liito-oravalle soveltuvana elinympäristönä, mutta merkkejä liito-oravista ei havaittu. Kaavatyön yhteydessä voi olla tarpeen selvittää uudestaan, esiintyykö alueella liito-oravia. Liito-orava ei ole välttämättä este alueen rakentamiselle, sillä asemakaavan suunnittelun yhteydessä voidaan turvata lajin kulkuyhteydet esimerkiksi säilyttämällä tarpeeksi kookasta puustoa.

Päätäväältä kaavan hyväksymisestä kuuluu kaupunginhallitukselle, koska asemakaavamuutoksen välittömät vaikutukset eivät yllä lähiympäristöä kauemmas. Kaupunginhallituksen johtosäännön (3 § 21. kohta) mukaan kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta. Alustavan aikataulun mukaan asemakaavamuutos tulee kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2018. (TT)

Liitteenä nro 29 jaetaan

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- esittää, että kaupunginhallitus käynnistää Ahokujan asemakaavan (2336) muutoksen ja,

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kh 117 §

Esityslistan liitteenä nro 117 on osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää Ahokujan asemakaavan (2336) muutoksen ja hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §)

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin. Kaupunginhallituksen pöytäkirjaan merkitään korjauksena kaupunkikehitysjaoston selostustekstin toiseen kappaleeseen, että etäisyys päivittäiskauppaan on enemmän kuin 400 metriä.

Maankäyttöjohtaja Jukka Laitila selosti asiaa kokouksessa.

Kkj 76 §

Ahokujan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 4.5. – 19.5.2017.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAADUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 7 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota mm. kaava-alueen ympäristöhäiriöihin. Alueelle kantautuu liikennemelua pääradalta ja Ylikeravantieltä, mikä lisäksi kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Keravan energian lämpölaitos. Asemakaavamuutoksen luonnoksessa liikennemelua torjutaan asuinrakennuksen ja autokatoksen sijoittelulla sekä leikki- ja oleskelualueiden, parvekkeiden sekä sisätilojen äänitasovaatimuksia ja sijaintia koskevilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Kaava-alueen itäosan maastonmuodot toimivat myös luonnollisena meluesteenä. Lämpölaitoksen piippu on uutta asuinrakennusta huomattavasti korkeampi, joten se ei aiheuta rajoitteita uuden asuinrakennuksen rakentamiselle.

Toinen useammassa lausunnossa esille tullut asia oli suunnittelualueeseen kuuluva voimassa olevan asemakaavan mukainen lähivirkistysalue. Lausunnoissa toivottiin sen jättämistä rakentamisen ulkopuolelle ja siellä mahdollisesti sijaitsevan liito-oravaesiintymän inventointia. Palosenmäellä tehtiin liito-oravaselvitys keväällä 2017, eikä alueelta löydetty sen yhteydessä liito-oravien elinpiiriä. Aikaisemmin tehtyjen selvitysten mukaan Palosenmäellä ei ole myös muitakaan

erityisiä luontoarvoja. Lähivirkistysalue jätetään kuitenkin rakentamisen ulkopuolelle, ja se toimii ekologisen yhteytenä.

Virrenkulman asukasyhdistys ilmoittaa lausunnossaan vastustavansa asemakaavamuutosta, mikäli tontille rakennetaan vuokra-asuntoja. Mikäli uuden rakennuksen hallintamuotona on omistus-asuminen, ei asukasyhdistys näe kaavamuutosta haitallisena. Asukasyhdistys toivoo myös alueelle kaupallisia palveluita ja ajanviettoja virkistysmahdollisuuksia kasvavalle määrälle nuoria, minkä toteutus pitäisi huomioida kaavaa laadittaessa. Keravan kaupunginvaltuuston 12.12.2016 hyväksymän asuntopoliittisen ohjelman mukaan segregatiota ehkäistään sijoittamalla kaupungin vuokra-asuntotuotantoa alueellisesti. Keravan kaupungin pohjoisella alueella kaupungin vuokra-asuntojen osuus on muita kaupungin alueita (keskusta, itäinen alue ja eteläinen alue) pienempi. Myös muuta kuin kaupungin vuokra-asumista ja tuettua asumista on suhteellisesti enemmän muilla kaupungin alueilla. Asemakaavassa ei voida myöskään määrätä tai muutenkaan ottaa kantaa asuntojen hallintamuotoon. Asemakaavamääräykset palvelevat asemakaavan tarkoitusta alueiden käytön ja rakentamisen ohjaajana. Kaavamääräysten tulee liittyä rakentamiseen taikka rakennusten tai alueen käyttämiseen. Virrenkulman väestöpohja ei ole uuden asuinrakennuksen rakentamisen jälkeen vielä tarpeeksi suuri uuden päivittäistavarakaupan rakentamiseksi. Tällä hetkellä Virrenkulmaa lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Ylikeravantien varrella, noin kilometrin etäisyydellä Virrenkulmasta. Kyseessä olevan kaupan asemakaavaa on muutettu lähiaikoina, ja kaavamuutos mahdollistaa kaupan laajentamisen ja siten palvelutason paranemisen myös Virrenkulman alueella. Virrenkulman alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on verrattain hyvät virkistys- ja liikuntamahdollisuudet. Alueelta löytyy Suorannanpuiston palloilukenttä sekä Kimalaiskedon leikkipaikka. Aivan Virrenkulman asuinalueen lähimaastossa sijaitsee myös Pihkaniityn kuntorata ja pallokenttä. Alueelta on myös hyvät yhteydet muihin lähialueen virkistys- ja liikuntamahdollisuuksiin.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOS

Asemakaavaluonnoksesta on laadittu kaksi versiota, jotka poikkeavat toisistaan suurimmaksi osaksi rakennuksen massoittelemalla, muodon ja rakennusoikeuden kannalta.

Asemakaavaluonnos mahdollistaa 5-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen Ylikeravantien varrella olevan toteutumattoman teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen paikalle. Asemakaavaluonnoksen versiossa 1 rakennusoikeutta on osoitettu 2600 k-m² ja versiossa 2 rakennusoikeutta on osoitettu 2900 k-m². Virrenkulman alueelle tulee 46-49 uutta asuntoa versiosta riippuen. Uusi asuinrakennus tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaasti ja muutenkin Virrenkulman alueella jo toteutuneeseen rakentamiseen soveltuvalla tavalla.

Kummassakin versiossa asuinrakennukset on sijoitettu siten, että ne toimivat meluesteenä pääradalta kuuluvalle melulle. Liikennemelua torjutaan myös autokatoksen sijoittelulla sekä leikki- ja oleskelualueiden, parvekkeiden sekä sisätilojen äänitasovaatimuksia ja sijaintia koskevilla kaavamerkinnoilla ja määräyksillä. Asukkaiden oleskelualue sijoittuu pihalle rakennusten melulta suojaamalle alueelle, mutta kuitenkin edulliseen ilmansuuntaan.

Ajoneuvoliikenne uudelle rakennuspaikalle tulee järjestää Ahokujan kautta. Asemakaava vaatii toteuttamaan vähintään 1 autopaikan jokaista asuntojen 85 kerrosneliömetriä kohden. Kaikki autopaikat sijoitetaan tontille. Ahokujan päästä on osoitettu kevyen liikenteen reitti Ylikeravantielle.

Asemakaavamuutoksessa yleisen pysäköintialueen istutettavaa alueenosaa on muutettu vastaamaan toteutunutta tilannetta. Palosenmäki on osoitettu lähivirkistysalueeksi, kuten voimassaolevassa asemakaavassakin. Ahokujan päästä on poistettu tarpeeton kääntöpaikkavaraus.

MERKITTÄVIMMÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat pääosin paikallisia. Kaavamuutoksella yhdyskuntarakenne tiivistyy, kaupunkikuva siistiytyy ja melun leviäminen eteläiselle Virrenkulman alueelle vähenee. Virrenkulman asukasmäärä kasvaa uusien asuntojen myötä.

Asemakaavamuutoksella ei ole negatiivisia vaikutuksia luonnonympäristöön tai virkistykseen. Suunnittelualueen itäosa säilytetään lähivirkistysalueena ja ekologisena yhteytenä. (TT)

Liitteenä nro 76 jaetaan

- asemakaavaluonnos V1
- asemakaavaluonnos V2
- asemakaavaselostuksen luonnos
- asemakaavaselostuksen luonnoksen liitteet 1-9
- vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- hyväksyä vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin ja,

- hyväksyä liitteenä olevan asemakaavaluonnoksen versiot V1 ja V2 ja,

- asettaa asemakaavaluonnoksen V1:n ja V2:n nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti sekä pyytää niistä tarvittavat lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kkj 8 §

ASEMAKAAVALUONNOKSEN NÄHTÄVILLÄOLO

Asemakaavamuutoksen luonnos pidettiin nähtävillä 23.11.-15.12.2017 ja siitä saatiin 6 lausuntoa ja 1 mielipide. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden referaatit ja vastineet niihin ovat tämän asian ja kaavaselostuksen liitteenä (vuorovaikutusraportti).

ASEMAKAAVAEHDOTUS

Asemakaavamuutoksella muodostuu uusi asuinkerrostalojen korttelialue (AK-88), jolle on mahdollista rakentaa 3650 kerrosneliömetrin suuruinen 5-kerroksinen asuinkerrostalo. Asuinrakennukselle on merkitty rakennusala tontin koillis- ja itäkulmaan siten, että se suojaa rakennuspaikan keskiosiin osoitettua oleskelualueita raideliikenteen melulta. Tontin pohjoisosaan on merkitty rakennusala autokatosta varten, joka myös toimii meluesteenä liikenteen melua vastaan. Kaikki uuden asuinkerrostalon tarvitsemat autopaikat rakennetaan tontille, sijoittuen sen luoteis-, länsi- ja eteläosaan. Rakennuspaikalle on estetty ajoneuvoliittymien toteuttaminen Ylikeravantieltä ja Kytömaan yhdystieltä.

Yleisen pysäköintialueen (LP) osalta kaavamuutoksella on päivitetty istutuksia koskevia kaavamerkintöjä vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen itäpuolella sijaitseva luonnontilainen Palosenmäki -niminen viheralue on merkitty liikennemelun vuoksi suojaviheralueeksi (EV).

Kaava-alueelle on osoitettu Ahokuja -niminen tonttikatu, jolta on mahdollista järjestää kulku uudelle asuinkerrostalojen korttelialueelle sekä viereiselle yleiselle pysäköintialueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa kadun päässä ollut toteuttamaton varaus kääntöpaikalle on poistettu tarpeettomana. Ahokujan päästä on osoitettu kevyen liikenteen yhteys Ylikeravantielle.

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksella teollisuusrakennusten korttelialueen pääkäyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sen myötä olemassa oleva yhdyskuntarakenne tiivistyy.

Asemakaavalla vastataan asuntojen kysyntään Keravan kaupungin alueella. Virrenkulman alueelle tulee 66 uutta asuntoa.

Alueen kaupunkikuva muuttuu, kun nykyisin toteutumaton teollisuusrakennuksille kaavoitettu alue rakennetaan asuinrakennusaloiksi. Uudisrakennukset toteutetaan olemassa olevaan kaupunkikuvaan ja ympäristöönsä sopiviksi, mikä on varmistettu asemakaavamääräyksin.

Kaavamuutoksella ei ole haitallista vaikutusta melun leviämiseen Virrenkulman alueelle, koska asuinrakennukset toimivat korkeutensa vuoksi jopa parempana meluesteenä, kuin voimassa olevan asemakaavan mukaiset teollisuusrakennukset olisivat toimineet. Kaavamuutos vähentää melun leviämistä Virrenkulman alueelle.

Kaavamuutoksella ei ole myöskään merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä tehtyjen luontoselvitysten mukaan uudisrakentamiseen otettavalla alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Asemakaavan laatimisen tueksi on laadittu meluselvitys, jonka mukaan rakennuspaikan leikki- ja oleskelualueet saadaan suojattua raideliikenteen melulta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot toteutuvat. Uuden asuinrakennuksen oleskelupiha suojataan melulta asuinrakennuksen ja autokatoksen sijoittelulla.

Asemakaavassa on annettu määräykset myös asuntojen suojaamisesta liikenteen melulta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaisen melun ohjearvojen tulee toteutua sisätiloissa. Myös hetkelliset enimmäisäänitasot on huomioitu.

Tie- ja raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvityksen perusteella tärinä ei estä asemakaavan muuttamista suunnitellusti eikä aseta ehtoja rakennuksen suunnitteluun. Asemakaavassa on annettu kuitenkin varmuuden varalta määräykset tärinän ja runkomelun osalta.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Keravan Energian lämpökeskus on käytössä vain kovimmilla pakkasilla ja/tai muun tuotannon häiriötilanteissa. Laitoksen piipun kärki sijoittuu noin 13 metriä uuden asuinrakennuksen korkeinta kohtaa korkeammalle, joten sen normaalista savuvanasta ei ole haittaa kaavan muuttamiselle asuinikäyttöön. Asemakaavassa on annettu määräys asuinrakennuksen tuloilmanoton järjestämisestä siten, että mahdollisissa inversio-tilanteissa savukaasujen painuminen lähelle maanpintaa ei johda savukaasujen päätymiseen asuntoihin. (TT)

Liitteenä nro 8 jaetaan:

- asemakaavamuutoksen ehdotus, 19.2.2020
- asemakaavamuutoksen ehdotuksen selostus, 19.2.2020
- selostuksen liitteet
- vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin (vuorovaikutusraportti)

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- hyväksyä saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet ja,

- asettaa Ahokujan asemakaavamuutoksen ehdotuksen (2336), päivätty 19.2.2020, MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaava-arkkitehti Juha Pasma ja Kiint.Oy Nikkarinkruunun vt. toimitusjohtaja Toni Ahlfors selostivat asiaa kokouksessa. Ahlfors poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.20

Kkj 34 §

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO JA SAADUT LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET

Asemakaavamuutoksen ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä MRA 27 § mukaisesti 9.3.-7.4.2020. Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa ja 1 muistutus. Saatujen lausuntojen referaatit ja niihin laaditut vastineet ovat esityslistan liitteenä. Alkuperäisten lausuntojen kopiot ovat myös esityslistan liitteenä.

Lausuntojen perusteella Palosenmäen liito-oravatilanne käytiin vielä kertaalleen tarkistamassa. Alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain 49 § mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Asemakaavamääräyksiin tehtiin myös lisäys, jonka mukaan autokatos tulee melunsuojauksen vuoksi toteuttaa ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa. Näin ollen piha-alueiden melunsuojaus on varmistettu ennen asukkaiden muuttamista.

HYVÄKSYTTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutoksella muodostuu uusi asuinkeuhkalo korttelialue (AK-88), jolle on mahdollista rakentaa 3650 kerrosneliömetrin suuruinen 5-kerroksinen asuinkeuhkalo. Asuinrakennukselle on merkitty rakennusala tontin koillis- ja itäkulmaan siten, että se suojaa rakennuspaikan keskiosiin osoitettua oleskelualueita raideliikenteen melulta. Tontin pohjoisosaan on merkitty rakennusala autokatosta varten, joka myös toimii melusteena liikenteen melua vastaan. Kaikki uuden asuinkeuhkalon tarvitsemat autopaikat rakennetaan tontille, sijoittuen sen luoteis-, länsi- ja eteläosaan. Rakennuspaikalle on estetty ajoneuvoliittymien toteuttaminen Ylikeravantieltä ja Kytömaan yhdystieltä.

Yleisen pysäköintialueen (LP) osalta kaavamuutoksella on päivitetty istutuksia koskevia kaavamerkintöjä vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen itäpuolella sijaitseva luonnontilainen Palosenmäki -niminen viheralue on merkitty liikennemelun vuoksi suojaviheralueeksi (EV).

Kaava-alueelle on osoitettu Ahokuja -niminen tonttikatu, jolta on mahdollista järjestää kulku uudelle asuinkerrostalojen korttelialueelle sekä viereiselle yleiselle pysäköintialueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa kadun päässä ollut toteuttamaton varaus kääntöpaikalle on poistettu tarpeettomana. Ahokujan päästä on osoitettu kevyen liikenteen yhteys Ylikeravantielle.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MERKITTÄVIMMÄT VAIKUTUKSET
Asemakaavamuutoksella teollisuusrakennusten korttelialueen pääkäyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeuden lisääntyessä olemassa oleva yhdyskuntarakenne tiivistyy Keravan kaupungin strategian mukaisesti. Tiivistämisellä rakennetaan sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävää kaupunkia ja kehitetään kestävää yhdyskuntarakennetta.

Asemakaavalla vastataan asuntojen kysyntään Keravan kaupungin alueella. Virrenkulman alueelle tulee 66 uutta asuntoa. Keravan kaupungin strategian mukaan Kerava on pääkaupunkiseudun kiinnostavin muuttokohde.

Alueen kaupunkikuva muuttuu, kun nykyisin toteutumaton teollisuusrakennuksille kaavoitettu alue rakennetaan asuinkerrostalokäyttöön. Uudisrakennukset toteutetaan olemassa olevaan kaupunkikuvaan ja ympäristöönsä sopiviksi, mikä on varmistettu asemakaavamääräyksin.

Kaavamuutoksella ei ole haitallista vaikutusta melun leviämiseen Virrenkulman alueelle, koska asuinrakennukset toimivat korkeutensa vuoksi jopa parempana meluesteenä, kuin voimassa olevan asemakaavan mukaiset teollisuusrakennukset olisivat toimineet. Kaavamuutos vähentää melun leviämistä Virrenkulman alueelle.

Asemakaavamuutoksella ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, sillä alueella ei ole erityisiä arvokkaita luonto- tai virkistysarvoja.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Asemakaavan laatimisen tueksi on laadittu meluselvitys, jonka mukaan rakennuspaikan leikki- ja oleskelualueet saadaan suojattua raideliikenteen melulta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot toteutuvat. Uuden asuinkerrostalon oleskelupiha suojataan melulta asuinrakennuksen ja autokatoksen sijoittelulla.

Asemakaavassa on annettu määräykset myös asuntojen suojaamisesta liikenteen melulta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaisen melun ohjearvojen tulee toteutua sisätiloissa. Myös hetkelliset enimmäisäänitasot on huomioitu.

Tie- ja raideliikenteen tärinä- ja runkomeluserelvityksen perusteella tärinä ei estä asemakaavan muuttamista suunnitellusti eikä aseta ehtoja rakennuksen suunnitteluun. Asemakaavassa on annettu kuitenkin varmuuden varalta määräykset tärinän ja runkomelun osalta.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Keravan Energian lämpökeskus on käytössä vain kovimmilla pakkasilla ja/tai muun tuotannon häiriötilanteessa. Laitoksen piipun kärki sijoittuu noin 13 metriä uuden asuinrakennuksen korkeinta kohtaa korkeammalle, joten sen normaalista savuvanasta ei ole haittaa kaavan muuttamiselle asuinkäyttöön. Asemakaavassa on annettu määräys asuinrakennuksen tuloilmanoton järjestämisestä siten, että mahdollisissa inversio-tilanteissa savukaasujen painuminen lähelle maanpintaa ei johda savukaasujen päätymiseen asuntoihin. (TT)

Liitteenä nro 34 jaetaan:

- asemakaavakartta sekä merkinnät ja määräykset, päivätty 3.6.2020
- asemakaavaselostus liitteineen, päivätty 3.6.2020
- vuorovaikutusraportti
- alkuperäiset ehdotuksesta saadut lausunnot
- poistuva asemakaava

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- antaa kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja,

- esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy Ahokujan asemakaavamuutoksen (2336), päivätty 3.6.2020.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 1. Kalevan kaupunginosan kortteli 728 sekä erityis- ja liikennealueita.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös: Kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

- asemakaavakartta sekä merkinnät ja määräykset, päivätty 3.6.2020
- asemakaavaselostus liitteineen, päivätty 3.6.2020
- poistuva asemakaava

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä Ahokujan asemakaavamuutoksen (2336), päivätty 3.6.2020.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 1. Kalevan kaupunginosan kortteli 728 sekä erityis- ja liikennealueita.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Lisätietoja:

kaavasuunnittelija Tuomas Turpeinen, p. 040 318 2480

Päätöksen täytäntöönpano
Ote:
Kaupunkikehityspalvelut

Otteen oikeaksi todistaa

Keravalla 22.6.2020 Tommy Koukka, arkistopäällikkö

Kaupunginhallitus 16.6.2020 / 201 §

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen 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, toimitus 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 24.6.2020.

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.