



§ 9 Pohjois-Kytömaa, asemakaava (2368)

KER/57/10.02.03/2021

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjasto 20.1.2021 § 6
Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjasto 3.11.2021 § 84
Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjasto 20.1.2022 § 6
Kaupunginhallitus 31.1.2022 § 32

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjasto 20.1.2021 § 6



Kaupunkikehitysjasto 2.4.2020/16 §
Kaupunginhallitus 14.4.2020/117 §

Kkj 16 §

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Ylikeravalla, Lahden moottoritien ja pääradan välissä, noin neljän kilometrin etäisyydellä keskustasta koilliseen.

Asemakaava koskee Ylikeravan kylän tilaa 2-622 ja tilan 2-612 osaa. Asemakaavan muutos koskee 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelin 4014 tonttia 7 sekä katualuetta.

Päätäväältä asemakaavan käynnistämisestä on kaupunginhallituksella.

Asemakaavan laadintaan on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Kaavan tarkoituksena on laajentaa Kytömaan asuinalueita pohjoiseen, Tuusulan rajalle. Tavoitteena on sovittaa maastoon, ympäröivään luontoon ja viereisen asuinalueen jatkoksi asuinalueita, jonka talotyyppijakauma koostuu pääsääntöisesti erillispientaloista sekä pien- ja rivitaloista. Tavoitteena on säilyttää arvokkaat luontokohteet ja yhtenäiset ekosysteemiverkostot sekä osoittaa asemakaavassa uusia virkistysalueita.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 20,4 ha. Alue on pääosin asemakaavoittamatonta ja rakentamatonta sekametsää, jonka valtapuuna on koivuja, mäntyjä ja kuusia. Maaperältään alue on kalliomaata ja savea. Savikerros on paksuimmillaan noin 10 metriä paksu. Kytömaan suo sijoittuu



suunnittelualan isäosaan ja Kytömaan lähde yksityisen maanomistajan kiinteistölle, joka ei ole mukana tässä kaavahankkeessa. Kytömaan suo ja lähde ovat paikallisesti arvokkaita luontokohteita.

Keravan yleiskaavassa 2035 suunnitteluala on merkitty uudeksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3), jonka talotyyppijakauma koostuu pääsääntöisesti erillispientaloista sekä pien- ja rivitaloista. Uudet pientaloalueet on toteutettava eheinä kokonaisuuksina, joiden jatkosuunnittelu ratkaistaan ensisijaisesti alueille laadittavien asemakaavojen välityksellä. Yleiskaavassa AP-3-alueen rakentamisen aluetehokkuus (e^a) on 0,2 - 0,4 välillä. Suunnittelualan pohjoisreunaan on merkitty viheryhteystarve. Alueen itäosaan ja sen välittömään läheisyyteen sijoittuu kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää kohdetta.

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavan alustavan luonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätäväältä kaavan hyväksymisestä kuuluu kaupunginvaltuustolle. Alustavan aikataulun mukaan asemakaava tulee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi keväällä 2021. (TJ)

Liitteenä nro 16 jaetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Ehdotus : Kaupunkikehitysjaosto

- esittää kaupunginhallitukselle, että se käynnistää Pohjois-Kytömaan (2368) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §)

Päätös : Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupungingeodetti Tiina Harman selosti asiaa kokouksessa.

Kh 117 §

Liitteenä nro 117 jaetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Ehdotus : Kaupunkinhallitus päättää käynnistää Pohjois-Kytömaan (2368) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §).



Päätös : Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupungingeodetti Tiina Harman selosti asiaa kokouksessa.

Henkilöstöjohtaja Laura Ahokas saapui kokoukseen tämän asian käisttelyn aikana klo 18.21.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN NÄHTÄVILLÄOLO

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin 25.4.2020 Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 29.4.-29.5.2020 mielipiteiden esittämistä varten.

Asemakaavahankkeen aloitusvaiheessa järjestettiin asukastilaisuus verkossa 18.5.2020. Tilaisuuden tallenne oli katsottavissa 31.5.2020 asti. Tapahtumaan osallistui noin 20-30 asukasta. Asukastilaisuudessa asukkaat esittivät mm. merkittävimmät lähiympäristön virkistysalueet sekä alueen kehitysideoita. Uuden asumisen sijoittaminen ei herättänyt vastustusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävilläoloaikana saatiin kahdeksan lausuntoa ja mielipiteitä ei saatu yhtään. Kooste lausunnosta sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä 3a. Merkittävimmät lausunnot koskivat liikennemelua, luontoarvoja sekä alueen sijoittumista lähelle suunniteltua Ristikydön asemaa.

Lausunnot ja asukaswebinaarissa saadut kommentit on huomioitu asemakaavaluonnoksessa mahdollisuuksien mukaan.

KAVALUONNOS

Pohjois-Kytömaan asemakaavaa on laadittu yhteistyössä kaupunkitekniikan toimialan kanssa. Kaupunkitekniikka on laatinut alueelle katu- ja vihersuunnitelmaluonnokset, jotka ovat asemakaavaluonnoksen kanssa yhtä aikaa nähtävillä (selostuksen liitteet 9 ja 10).

Asemakaavamuutos toteuttaa Keravan yleiskaavaa 2035 ja Keravan asuntopoliittista ohjelmaa 2018 -2021. Keravan kaupungin pientalotonttivaranto riittää tällä hetkellä noin kolmen vuoden luovutustarpeisiin. Tavoitteena on, että



luovutettavissa olisi vuosittain 30-40 pientalotonttia. Vapaiden rivitalojen tonttitarjonta Keravalla on muihin asumismuotoihin verrattaessa melko alhainen. Jotta pientalotonttivaranto pystytään säilyttämään riittävänä ja tonttitarjonta pysyy monipuolisena, on tälle asemakaavalle tarvetta.

Suunnittelualaue on pinta-alaltaan noin 20 ha. Asemakaavalla muodostuu asuinalueita yhteensä 61741 m², lähivirkistysaluetta 22700 m², leikkipuistoa 3711 m², suojaviheralueita 73444 m² ja katualueita 39655 m². Rakennusoikeutta alueelle muo-dostuu yhteensä noin 23045 k-m².

Alueelle muodostuu omakotitalotontteja noin 41 kpl, jotka ovat pinta-alaltaan välillä 506-868 m². Suurimmilla tonteilla (yli 800 m²) sallitaan kahden asunnon sijoittuminen tontille. Asuinpienaloja suunnittelualaueelle tulee arviolta noin 11 kpl. Myllärinmutkan ulkokaarteeseen ja Kutimäentien pohjoispuolelle kaavassa on osoitettu muita asumismuotoja, kuten kaupunkipienaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja. Kytketyillä rakennusmassoilla pyritään muodostamaan melunsuojaa pääradasta aiheutuvaa melua vastaan. Osa asuinrakennuksista on kaavassa määrätty toteutettavan kaksi kerroksisina. Rivitaloasuntoja alueelle arvioidaan tulevan vähintään noin 84 kpl.

Kaavakartta ja tarkemmat kaavamääräykset ovat tämän esityslistan liitteenä.

KAVALUONNOKSEN MERKITTÄVIMMÄT VAIKUTUKSET

Asemakaava vahvistaa Kytömaan asemaa kaupunkirakenteessa. Uudet rakentamisalueet toteuttavat kestävän kaupunkisuunnittelun mukaista rakennetta, joka hyödyntää olemassa olevan kaupunkirakenteen, tieverkoston, kunnallistekniikan ja palvelujen läheisyyttä. Alueelta on hyvät ja toimivat yhteydet keskustaan ja rautatieasemalle, myös kevyttä liikennettä käyttäen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen sekä lähipalveluiden mahdollisuuksia.

Alueelle arvioidaan tulevan noin 210 asuntoa ja asukkaita noin 478.

Asemakaavalla turvataan alueen keskeisimmät ja tärkeimmät luonnonympäristöt osana kaupunkirakennetta. Asemakaavassa on huomioitu ekologiset viheryhteydet sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet. (TJ)

Valmistelijat

kaavasuunnittelija Tommi Jääskeläinen

Toimivallan peruste

Keravan kaupungin hallintosäännön § 9 kohdan 4 mukaan kaupunkikehitysjaoston tehtävänä on asettaa nähtäville yleis- ja asemakaavaehdotukset, antaa vastineet



mahdollisiin kaavoja koskeviin muistutuksiin ja esittää kaavaehdotukset edelleen kaupunginhallitukselle.

Liitteet

Asemakaavan luonnos, 11.1.2021, Pohjois-Kytömaa, asemakaava (236)
Asemakaavan luonnoksen selostus, 14.1.2021, Pohjois-Kytömaa, asemakaava (2368)
Selostuksen liitteet 2-5, Pohjois-Kytömaa, asemakaava (2368)
Selostuksen liitteet 7a-7d, Pohjois-Kytömaa, asemakaava (2368)
Selostuksen liite 8, Pohjois-Kytömaa, asemakaava (2368)
Selostuksen liitteet 9-10, Pohjois-Kytömaa, asemakaava (2368)

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto päättää

1. hyväksyä saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet ja,
2. asettaa Pohjois-Kytömaan asemakaavan (2368) luonnoksen nähtäville MRA 30 § mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Käsittely

Jäsen Riikka Siltanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 19.32.

Kaupungingeodeetti Tiina Hartman poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 19.42.

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto 3.11.2021 § 84



ASEMAKAAVALUONNOKSEN NÄHTÄVILLÄOLO JA SAADUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

Pohjois-Kytömaan asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 4.-26.2.2021. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 11 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Merkittävimmät lausunnot koskivat liikennemelua, luontoarvoja ja hulevesiä. Lausuntojen perusteella suunnittelualueelle tehtiin lisäselvityksiä. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden yhteenveto sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen ja esityslistan liitteenä (Vuorovaikutusraportti).



Nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus verkossa 16.2.2021 ja tilaisuuden tallenne oli katsottavissa kahden viikon ajan. Asukastilaisuuteen osallistui arviolta noin 20-30 asukasta. Asukastilaisuudessa esiteltiin Pohjois-Kytömaan asemakaavaluonnosta ja asukkaat esittivät mielipiteitään ja kysymyksiä kaavaan liittyen. Asukastilaisuudessa asukkaat pitivät tärkeänä, että alueelle saadaan bussiyhteys. Myös alueelle sijoittuvan Kytömaansuon ja Kytömaanmäen metsäisen kallio-/moreeniharjanteen säilyttämistä pidettiin hyvänä. Kulkuyhteyttä toivottiin Virrenkulman suuntaan. Uuden asumisen sijoittaminen ei herättänyt vastustusta.

Asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet on pyritty huomioimaan asemakaavaehdotuksessa mahdollisuuksien mukaan.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

Asemakaavamuutos toteuttaa Keravan yleiskaavaa 2035 ja Keravan asuntopoliittista ohjelmaa 2018 -2021. Keravan kaupungin pientalotonttivaranto riittää tällä hetkellä noin kolmen vuoden luovutustarpeisiin. Tavoitteena on, että luovutettavissa olisi vuosittain 30-40 pientalotonttia. Vapaiden rivitalojen tonttitarjonta Keravalla on muihin asumismuotoihin verrattaessa melko alhainen. Jotta pientalotonttivaranto pystytään säilyttämään riittävänä ja tonttitarjonta pysyy monipuolisena, on tälle asemakaavalle tarvetta.

Pohjois-Kytömaan asemakaava on pinta-alaltaan noin 20 ha, josta noin puolet on osoitettu asemakaavassa rakentamattomiksi alueiksi (suojaviher- ja virkistysalueiksi). Asemakaavalla muodostuu asuinalueita yhteensä 6,1 ha, virkistysalueita noin 2,9 ha, suojaviheralueita noin 7,7 ha ja katualueita noin 3,9 ha. Rakennusoikeutta alueelle muodostuu yhteensä 23 889 k-m² ja aluetehokkuus on 0,11.

Alueelle muodostuu asuinpientaloja ja omakotitaloja yhteensä 52 kpl. Omakotitalotontit ovat pinta-alaltaan välillä 506-868 m². Suurimmilla tonteilla (yli 800 m²) sallitaan kahden asunnon sijoittuminen tontille. Myllärinmutkan ulkokaarteeseen ja Viljalenkin päätteeseen kaavassa on osoitettu kaksikerroksisia rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä asuinkeuhkotalojen korttelialueita (AKR-4). AKR-4 alueiden rakennusmassoilla pyritään muodostamaan melunsuojaa pääradan aiheuttamaa melua vastaan. Kutimäentien pohjoispuolelle ja Myllykivenkadun päätteeseen on kaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR-31).

Kytömaansuo on kaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä säilytettävä alue (VL/luo). Kytömaanmäen



länsirinteeseen kaavassa on osoitettu leikkipuisto (VK), joka on nimetty Myllypuistoksi. Myllypuisto sijoittuu keskeiselle paikalle uutta asuinalueetta ja se on helposti saavutettavissa jokaisesta asunnosta. Muut viheralueet ovat asemakaavaan merkitty suojaviheralueiksi (EV ja EV-28).

Kaavakartta ja tarkemmat kaavamääräykset ovat tämän esityslistan liitteenä.

KAAVAN MERKITTÄVIMMÄT VAIKUTUKSET

Asemakaava vahvistaa Kytömaan asemaa kaupunkirakenteessa. Uudet rakentamisalueet toteuttavat kestävän kaupunkisuunnittelun mukaista rakennetta, joka hyödyntää olemassa olevan kaupunkirakenteen, tieverkoston, kunnallistekniikan ja palvelujen läheisyyttä. Alueelta on hyvät ja toimivat yhteydet keskustaan ja rautatieasemalle, myös kevyttä liikennettä käyttäen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen sekä lähipalveluiden mahdollisuuksia.

Asumisen tonttitarjonta paranee ja monipuolistuu. Uusia asuntoja alueelle tulee noin 210 kappaletta, joista noin neljännes on pientaloja tai omakotitaloja ja loput rivitaloja tai pienkerrostaloja. Asukasmäärän arvioidaan lisääntyvän kaavan toteuduttua noin 470 asukkaalla.

Asemakaavalla turvataan alueen keskeisimmät ja tärkeimmät luonnonympäristöt osana kaupunkirakennetta. Asemakaavassa on huomioitu ekologiset viheryhteydet sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet.

Asemakaavalla on positiivinen vaikutus kaupungin talouteen.

Kaavaan liittyvät selvitykset löytyvät kaupungin verkkosivuilta osoitteesta: [https://www.kerava.fi/palvelut/kaavoitus/kaavahankkeet/pohjois-kyt%C3%B6maa-\(2368\)](https://www.kerava.fi/palvelut/kaavoitus/kaavahankkeet/pohjois-kyt%C3%B6maa-(2368)) (suora linkki liitteenä olevassa oheismateriaalissa).

Valmistelijat

kaavasuunnittelija Tommi Jääskeläinen

Toimivallan peruste

Keravan kaupungin hallintosäännön § 9 kohdan 4 mukaan kaupunkikehityksijaoston tehtävänä on asettaa nähtäville yleis- ja asemakaavaehdotukset, antaa vastineet mahdollisiin kaavoja koskeviin muistutuksiin ja esittää kaavaehdotukset edelleen kaupunginhallitukselle.

Liitteet

ak2368 Asemakaavan ehdotus 1.11.2021
ak2368_Asemakaavan ehdotuksen selostus 1.11.2021
ak2368 Selostuksen liitteet
ak2368 Vastineraportti



Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto päättää

1. hyväksyä saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet ja,
2. asettaa Pohjois-Kytömaan asemakaavan (2368) ehdotuksen MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Käsittely

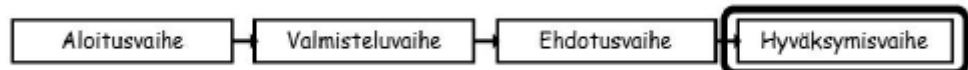
Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaoston varapuheenjohtaja Markku Liimatainen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 18.50.

Kaavasuunnittelija Tommi Jääskeläinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.55.

Päätös

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto 20.1.2022 § 6



ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO JA SAADUT LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET

Pohjois-Kytömaan asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 11.11.-10.12.2021. Asemakaavaehdotuksesta saatiin 12 lausuntoa ja kaksi muistutusta. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden yhteenveto sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 3. (Vuorovaikutusraportti). Alkuperäiset lausuntojen ja muistutuksien kopiot ovat esityslistan liitteenä.

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET

Pohjois-Kytömaan asemakaavaehdotusta on muutettu julkisen nähtävilläolon jälkeen saatujen lausuntojen ja muistutuksien sekä tehtyjen selvityksien johdosta. Muutoksia, lisäyksiä ja korjauksia on tehty kaavakarttaan, -määräyksiin ja -selostukseen. Muutokset on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 3.4 (Asemakaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset).



Lausuntojen, muistutuksien ja lisäselvityksien perusteella asemakaavaan on tehty julkisen nähtävilläolon jälkeen seuraavia korjauksia ja muutoksia:

- Asuinkorttelialueiden hulevesien viivyttämismääräystä on nostettu ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti yhteen kuutioon jokaista 100 neliometriä vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.
- Huomioiden Myllypuron herkkyys muutoksille, kaavaan on lisätty ELY-keskuksen lausunnon mukainen määräys: "Hulevesireittien kaltevuus ja kasvipeitteisyys on suunniteltava sellaisiksi, että hulevesien määrä ja kiintoainekuorma laskuajiin ja Myllypuroon ei lisäänty."
- AR-31 melumääräystä on täydennetty ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti: "Julkisivuihin kohdistuvan päiväajan keskiäänitason (LAeq, 7-22) ollessa suurempi kuin 55 dB(A) tulee asuinhuoneiden avautua myös rakennuksen hiljaiselle puolelle."
- Tuusulan kunnan lausunnon perusteella AKR-4 alueen rakennusaloja on rajan läheisyydessä siirretty 10 metrin etäisyydelle kuntarajasta, jotta haittavaikutuksia voidaan minimoida eri maankäyttöalueiden välillä.
- Kaavaselostuksen selvitystietoihin on lisätty hyväksymisvaiheessa liikennemeluselvitys, jossa on selvitetty, voidaanko korttelialue 4043 rakentaa ilman kortteleiden 4037 ja 4038 melulta suojaavaa rakentamista. Selvityksen mukaan korttelissa 4043 voidaan saavuttaa asemakaavan edellyttämät melutasot rakennusmassoittelun avulla. Meluselvityksen johdosta asemakaavan vaiheistamismääräys on päivitetty hyväksymisvaiheessa seuraavaan muotoon: "Alueen rakentamisen vaiheistamisessa tulee huomioida, että asemakaavan mukaiset melumääräykset voidaan saavuttaa kussakin rakentamisvaiheessa. Korttelit 4040 - 4042 voidaan toteuttaa, kun kortteli 4037 on rakentunut tai jos asemakaavan mukaiset melumääräykset voidaan saavuttaa tonttikohtaisella ratkaisulla. Koko kaava-alue voidaan toteuttaa, kun korttelit 4037 ja 4038 ovat rakentuneet tai jos asemakaavan mukaiset melumääräykset voidaan saavuttaa tonttikohtaisella ratkaisulla."

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat teknisiä eikä ehdotusta ole muutettu siten olennaisesti, että se tulisi Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu ja kuultu asianomaisia, eivätkä he ole vastustaneet muutoksia.

HYVÄKSYTTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASEMAKAAVA

Asemakaavamuutos toteuttaa Keravan yleiskaavaa 2035 ja Keravan asuntopoliittista ohjelmaa 2018 -2021. Keravan kaupungin pientalotonttivaranto riittää tällä hetkellä noin kolmen vuoden luovutustarpeisiin. Tavoitteena on, että luovutettavissa olisi vuosittain 30-40 pientalotonttia. Vapaiden rivitalojen



tonttitarjonta Keravalla on muihin asumismuotoihin verrattaessa melko alhainen. Jotta pientalotonttivaranto pystytään säilyttämään riittävänä ja tonttitarjonta pysyy monipuolisena, on tälle asemakaavalle tarvetta.

Pohjois-Kytömaan asemakaava on pinta-alaltaan noin 20 ha, josta noin puolet on osoitettu asemakaavassa rakentamattomiksi alueiksi (suojaviher- ja virkistysalueiksi). Asemakaavalla muodostuu asuinalueita yhteensä 6,1 ha, virkistysalueita noin 2,9 ha, suojaviheralueita noin 7,7 ha ja katualueita noin 3,9 ha. Rakennusoikeutta alueelle muodostuu yhteensä 23 889 k-m² ja aluetehokkuus on 0,11.

Alueelle muodostuu asuinpientaloja ja omakotitaloja yhteensä 52 kpl. Omakotitalotontit ovat pinta-alaltaan välillä 506-868 m². Suurimmilla tonteilla (yli 800 m²) sallitaan kahden asunnon sijoittuminen tontille. Myllärinmutkan ulkokaarteeseen ja Viljalenkin päätteeseen kaavassa on osoitettu kaksikerroksisia rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueita (AKR-4). AKR-4 alueiden rakennusmassoilla pyritään muodostamaan melunsuojaa pääradan aiheuttamaa melua vastaan. Kutimäentien pohjoispuolelle ja Myllykivenkadun päätteeseen on kaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR-31).

Kytömaansuo on kaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä säilytettävä alue (VL/luo). Kytömaanmäen länsirinteeseen kaavassa on osoitettu leikkipuisto (VK), joka on nimetty Myllypuistoksi. Myllypuisto sijoittuu keskeiselle paikalle uutta asuinaluetta ja se on helposti saavutettavissa jokaisesta asunnosta. Muut viheralueet ovat asemakaavaan merkitty suojaviheralueiksi (EV ja EV-28).

Kaavakartta ja tarkemmat kaavamääräykset ovat tämän esityslistan liitteenä.

KAAVAN MERKITTÄVIMMÄT VAIKUTUKSET

Asemakaava vahvistaa Kytömaan asemaa kaupunkirakenteessa. Uudet rakentamisalueet toteuttavat kestävän kaupunkisuunnittelun mukaista rakennetta, joka hyödyntää olemassa olevan kaupunkirakenteen, tieverkoston, kunnallistekniikan ja palvelujen läheisyyttä. Alueelta on hyvät ja toimivat yhteydet keskustaan ja rautatieasemalle, myös kevyttä liikennettä käyttäen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen sekä lähipalveluiden mahdollisuuksia.

Asumisen tonttitarjonta paranee ja monipuolistuu. Uusia asuntoja alueelle tulee noin 210 kappaletta, joista noin neljännes on pientaloja tai omakotitaloja ja loput rivitaloja tai pienkerrostaloja. Asukasmäärän arvioidaan lisääntyvän kaavan



toteuduttua noin 470 asukkaalla.

Asemakaavalla turvataan alueen keskeisimmät ja tärkeimmät luonnonympäristöt osana kaupunkirakennetta. Asemakaavassa on huomioitu ekologiset viheryttydet sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet.

Asemakaavalla on positiivinen vaikutus kaupungin talouteen.

Valmistelijat

kaava-arkkitehti Tommi Jääskeläinen

Toimivallan peruste

Keravan kaupungin hallintosäännön § 9 kohdan 4 mukaan kaupunkikehitysjaoston tehtävänä on asettaa nähtäville yleis- ja asemakaavaehdotukset, antaa vastineet mahdollisiin kaavoja koskeviin muistutuksiin ja esittää kaavaehdotukset edelleen kaupunginhallitukselle.

Liitteet

ak2368 Asemakaava, päivätty 10.1.2022
ak2368_Asemakaavan selostus, päivätty 10.1.2022
ak2368_Selostuksen liitteet
ak2368_Vuorovaikutusraportti
Alkuperäiset ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto päättää

1. antaa kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja,

2. esittää Pohjois-Kytömaan (2368) asemakaavan (päivätty 10.1.2022) kaupunginhallituksen kautta edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Asemakaavalla muodostuu Keravan kaupungin 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelit 4037-4047 sekä leikkipuisto, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita.

Päätös

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tommi Jääskeläinen poistui tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.26.

Kaupunginhallitus 31.1.2022 § 32

Valmistelijat

kaava-arkkitehti Tommi Jääskeläinen



Liitteet	ak2368 Asemakaava, päivätty 10.1.2022 ak2368 Asemakaavan selostus, päivätty 10.1.2022 ak2368 Selostuksen liitteet ak2368 Vuorovaikutusraportti
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Pohjois-Kytömaan (2368) asemakaavan (päivätty 10.1.2022). Asemakaavalla muodostuu Keravan kaupungin 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelit 4037-4047 sekä leikkipuisto, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita. Pöytäkirja tarkistetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginvaltuusto 7.2.2022 § 9

Valmistelijat	kaava-arkkitehti Tommi Jääskeläinen
Toimivallan peruste	Maankäyttö- ja rakennuslain 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.
Liitteet	ak2368 Asemakaava 10.1.2022 korjattu ak2368 Asemakaavan selostus, päivätty 10.1.2022 ak2368 Vuorovaikutusraportti ak2368 Selostuksen liitteet korjattu
Päätösehdotus	Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Pohjois-Kytömaan (2368) asemakaavan (päivätty 10.1.2022). Asemakaavalla muodostuu Keravan kaupungin 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelit 4037-4047 sekä leikkipuisto, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita. Pöytäkirja tarkistetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Käsittely	Käsittelyn aikana tehtiin tekninen korjaus liitteisiin, jolla korjattiin Kytömäentie Kytömaantieksi.
Päätös	Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Lisätietoja antaa	kaava-arkkitehti Tommi Jääskeläinen, tommi.jaaskelainen@kerava.fi,



p. 040 318 2388

**Päätöksen
täytäntöönpano**

Ote:
Kaupunkikehityspalvelut



KUNNALLISVALITUSOSOITUS ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMISPÄÄTÖKSEEN

Seuraaviin asemakaavan hyväksymistä koskeviin päätöksiin haetaan muutosta kunnallisvalituksella:

9

Valitusoikeus ja valitusperuste

Kaupunginvaltuuston 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, toimitin 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.

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 valituskirjelmä.

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.



Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Puhelinnumero: 029 564 2069

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.