

# VUORELA, KLONDYKE JA KUMITEHTAANKADUN YMPÄRISTÖ (2247) ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaupunkikehitysjaosto 1.6.2016 /53 §  
Kaupunkikehitysjaosto 15.2.2018/13 §  
Kaupunginhallitus 27.2.2018/59 §  
Kaupunkikehitysjaosto 19.9.2018/55 §

Kkj. 53 §

Asemakaavan muutos koskee 9. Alikeravan kaupunginosan kortteleita 336, 351, 352, 371, 377 ja korttelin 350 osaa sekä katu-, liikenne- ja virkistysalueita.

Asemakaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on suunnittelualueen asemakaavojen uudistaminen. Tällä hetkellä voimassa olevat asemakaavat eivät ole Keravan kaupungin yleiskaavaehdotuksen 2035 (YK6) linjauksien mukaisia. Alueelle kohdistuu Helsinki-Vantaan lentoasemasta aiheutuvaa lentomelua, joka on huomioitava alueiden käyttötarkoitusta suunniteltaessa. Lentomelualue on merkitty maakunta-kaavassa ja voimassa olevassa yleiskaavassa. Yleiskaavaehdotuksessa 2035 alue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi ja Klondyken kohdalla työpaikka-alueeksi.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan myös alueen sadevesien kuivatusta ja liikennejärjestelyjä.

Alueen suunnitteluun vaikuttaa voimakkaasti ympäröivä teollisuus. Sinebryhoffin virvoitusjuomatehtaalla on olemassa varoalue tehtaalla käytettävän ammoniakkin vuoksi. Varoalueen sisälle ei voi asemakaavalla osoittaa asumista. Lisäksi asutus asettaa alueen teollisille toimijoille ehtoja ympäristölupaharkinnan yhteydessä. Teollisille toimijoille voi aiheutua rajoituksia läheisen asutuksen vuoksi.

Asemakaavamuutos on laajuutensa vuoksi merkittävä. Sen vuoksi päätäntävalta kaavan hyväksymisestä kuuluu kaupunginvaltuustolle. Alustavan aikataulun mukaan asemakaavamuutos tulee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kesällä 2017. (JP)

Liitteenä nro 53 jaetaan

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

hyväksyä liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman: "Vuorela, Klondyke ja Kumitehtaankadun ympäristö"

asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä MRA 30 § mukaisesti ja pyytää niistä tarvittavat lausunnot

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja antaa:

kaava-arkkitehti [Juha Pasma](#), p. 040 318 2456

---

## Kkj 13 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 9.6. – 24.6.2016. Luonnoksesta jätettiin 11 lausuntoa ja yksi mielipide. Kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen ja listan liitteenä.

Asemakaavoitettavaa aluetta laajennetaan merkittävästi kaupungin aloitteesta etelään päin kaavan aloitusvaiheen jälkeen. Kaavamuu-  
tosalueeseen lisätään Elloksen peltojen ja Elloksen entisen toimisto-  
talon alue. Kaupunki omistaa alueet.

Kaavamuutoksen aloitusvaiheen aikana ilmeni tarve kaavoittaa Elloksen peltojen alueelle tonttikatuja, jotta laaja alue saadaan lohkotua useammaksi tontiksi. Noin 2 500-3 000 m<sup>2</sup> yritystonteille on kysyntää.

Marttilan päiväkotikäyttöä Elloksen toimistotaloa tilapäisenä väistötilana. Lasten vanhemmilta saadun hyvän palautteen johdosta asemakaavalla tutkitaan päiväkodin pysyvän sijoittumisen mahdollisuutta. Rata- ja lentomelu voivat aiheuttaa edellytyksiä pysyvälle päiväkotitoiminnalle melusuojausten suhteen. Päiväkodin piha-alueelta on tehty melumittauksia syksyllä 2017. Mittausten mukaan päiväkodin eteläpuolella pihan melutaso arvo on Valtioneuvoston melutasoa koskevan päätöksen (993/1992) sallimissa rajoissa. Melutaso alittaa 55 dB nykytilanteessa. Melutilanteesta on laadittava meluselvitys ennen asemakaavan ehdotusvaihetta. Meluselvityksessä otetaan kantaa myös tulevaisuuden melutilanteeseen ja rakennukselle asetettaviin ääneneristävyysvaatimuksiin.

Asemakaavoitettavan alueen merkittävä laajentaminen vaatii kaupunginhallituksen päätöksen, jotta kaavaprosessi olisi kaupungin hallintosäännön mukainen. Kaupunginhallitus voi päätöksellään käynnistää kaavamuutoksen myös ns. Elloksen peltojen ja Elloksen entisen toimistotalon alueella.

Merkittävimmät lausunnot saatiin Sinebrychoffilta, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Keravan ympäristönsuojeluyhdistykseltä ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta.

Sinebrychoff ja Tukes lausuivat ammoniakkin käytöstä tehtaan tuotantoprosesseissa. Lähialueelle ei ole järkevää sijoittaa asumista tai päiväkoteja, kouluja tai muita herkkiä kohteita. Vastineessa tode-

taan, että alueelle ei kaavoiteta uusia asuntoja. Tiilitehtaankadun päässä sijaitsevaan toimistorakennukseen osoitetaan mahdollisuus pysyvän päiväkodin sijoittamiseen. Päiväkotijä sijaitsee yli 550 metrin etäisyydellä Sinebrychoffin lähimmästä rakennuksesta. Sinebrychoffin pelastussuunnitelman mukaan ammoniakkiuudon sattuessa, väestö tulee eristää onnettomuusalueesta 550 metrin etäisyydellä ja kilometrin säteellä kehottaa väestöä suojautumaan sisätiloihin. Keravan kaupungin päiväkotien pelastussuunnitelmien mukaan ammoniakkiuudon tai muun vastaavan onnettomuuden sattuessa lapset tulee eristää rakennuksiin. Onnettomuustilanteessa toimimista myös harjoitellaan.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus otti kantaa hulevesien kuivatukseen ja pilaantuneisiin maa-alueisiin sekä Klondyken patolammen viereiseen metsikköön. Vastineessa todetaan, että hulevesien kuivatus on huomioitu. Alueelle osoitetaan kaksi hulevesien tasausallasta. Metsikkö ja patolampi osoitetaan virkistysalueeksi.

Keravan ympäristönsuojeluyhdistys otti kantaa kevyen liikenteen reitteihin sekä Nissiojan ja Klondyken lammen virkistysarvoihin. Vastineessa todetaan, että Nissiojan varsi ja Klondyken patolampi merkitään luonnoksessa puistoksi. Kevyen liikenteen reittejä saadaan lisää alueen eteläosaan, jolloin Kumitehtaan polun päästä pääsee Karhuntassuntielle.

Maanomistaja esitti mielipiteessään, että hänen omistamansa asumiseen kaavoitettu tontti jätettäisiin kaavamuutoksen ulkopuolelle. Vastineessa todetaan, että kaavaluonnos ei koske maanomistajan tonttia.

### Asemakaavaluonnos

Kaupungin omistamat rakentamattomat asuinrakennusten kortteli-alueet Kumitehtaan- ja Posliinitehtaankadun varrella osoitetaan liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY-18. Muutos on tarpeen, jotta alueella toimivien yritysten toimintaedellytykset säilyvät mahdollisimman hyvinä. Asumisen lisääntyminen työpaikka-alueella voisi aiheuttaa ristiriitoja käyttötarkoitusten välillä. Ympäristölupaa tarvitseville toiminnoille lähiasutus voi aiheuttaa rajoitteita ja edellytyksiä.

Klondyke-talon itäpuolisia korttelialueita muutetaan virkistysalueeksi. Muutos on tarpeellinen hulevesien hallinnan ja maisemallistenarvojen sekä kulttuuriarvojen vuoksi. Virkistysalueella sijaitsee patolampi ja metsikkö.

Korttelia 377 Savirunninkadun varrella on laajennettu vähäisesti länteen päin maastonmuodoiltaan rakennuskelpoiselle alueelle.

Savirunninkadun, Nahkimokujan ja Posliinitehtaankadun päiden katualueita laajennetaan, jotta niille voi rakentaa täysperävaunuille soveltuvat kääntöpaikat. Luonnokseen on asetettu liittymäkiellot pää- ja kokoojakaduille, koska liittymät tontteihin on tarkoitus toteuttaa tonttikatuja pitkin liikenneturvallisuuden vuoksi.

Vuorelanmäelle osoitettiin puistoa kohtaan, jossa maaston muodot ovat liian jyrkkiä työpaikkarakentamista varten.

Kaavaluonnoksessa Nissinojan varsi ja patolampi on kaavoitettu puistoksi. Klondyke-talosta ja sen lähiympäristöstä sekä vieressä sijaitsevasta Nissinojasta on annettu hoitosuositus Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa 2003. Hoitosuosituksen mukaan Klondyke-talon eri aikakausien kerrokset tulisi säilyttää ja vanhimpia osia ei tulisi muuttaa. Tehtaan ympäristön laatua tulisi kohentaa muun muassa rakentamalla Nissinojan vartta puistoksi ja kunnostamalla patolampi.

Juna-asemalta Tehtaanpolulle on kaavoitettu jalankulun ja polkupyöräilylle tarkoitettu katu. Sitä pitkin Tehtaanmäen asukkaat pääsevät suorinta reittiä asemalle.

Telatehtaanpolkua on levennetty itäpäästä, jotta sähköjohdot mahdollisivat kulkemaan katualueella. Telatehtaanpolkua on levennetty myös radanvarressa kulkevalta osuudelta riittävän lumitilan sekä katuvalojen sijaintien takia.

Kortteleihin 352, 377 ja puistoalueelle on merkitty alueet puistomuuntamoita varten. Alueet on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueiksi (et-1).

Nahkimokujan päässä sijaitsee vanha muuntamo, joka on asemakaavaluonnoksessa merkitty suojeltavaksi kohteeksi. Muuntamosta on annettu hoitosuositukset rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa 2003, jonka mukaan vanha muuntamo tulisi säilyttää.

Paikoissa joissa asuinrakennuksen korttelialueet on muutettu KTY-18 alueiksi, on rakennus oikeudeksi merkitty  $e = 0,5 \text{ k-m}^2$ . Muut KTY-18 alueet ovat perineet ajan-tasakaavassa merkityt alkuperäiset rakennusoikeudet. KYTY-4 alue on perinyt alkuperäisen ajantasa-kaavassa merkityn rakennusoikeuden.

Tiilitehtaankadun päässä sijaitsee kaupungin omistama toimistorakennus, jossa on aiemmin ollut Elloksen toimisto. Marttilan päiväkoti toimii tilapäisesti rakennuksessa. Asemakaavaluonnoksen ratkaisu sallisi päiväkodin pysyvän sijoittamisen.

Päiväkodin sijoittaminen alueelle on perusteltavissa Savion rautatieaseman ja asutuksen läheisellä sijainnilla. Vanhemmat ovat antaneet hyvää palautetta päiväkodin sijainnista. Lapset on helppo jättää päiväkotiin työmatkan varrella, koska Savion rautatieasema sijaitsee lähellä. Päiväkodin pihalla on paljon pysäköintitilaa, jolloin autot voi jättää päiväksi liityntäpysäköintiin. Toimistorakennuksen muuttaminen päiväkodiksi helpottaa myös kaupungin investointipaikkoja uusiin päiväkotirakennuksiin.

Rautatieliikenteen vuoksi radan varteen on merkitty meluesteen tarve. Meluesteen riittävä korkeus määritetään meluselvityksellä, joka laaditaan ennen kaavaehdotuksen valmistumista. (JP)

Liitteenä nro 13 jaetaan:

- voimassa oleva asemakaava
- asemakaavaluonnos
- asemakaavaluonnoksen selostus
- selostuksen liitteet
- asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden kooste sekä vastineet niihin

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet

- esittää kaupunginhallitukselle, että se käynnistää asemakaavamuutoksen myös alueella jolle asemakaava-alueetta laajennetaan (ns. Elloksen pellot ja Elloksen entisen toimistotalon alue) ja

- asettaa asemakaavamuutosluonnoksen (Vuorela, Klondyke ja Kumitehtaankadun ympäristö / 2247) nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §).

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 9. Alikeravan kaupunginosan korttelit 338, 343, 382, 383, 351, 352, 370, 371, 377, korttelin 336 ja 350 osa sekä erityis-, liikenne- katu- ja virkistysalueita.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

---

Kh 59 §

Liitteenä nro 59 ovat:

- voimassa oleva asemakaava
- asemakaavaluonnos
- asemakaavaluonnoksen selostus
- selostuksen liitteet

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää

- käynnistää asemakaavamuutoksen myös alueella jolle asemakaava-alueetta laajennetaan (ns. Elloksen pellot ja Elloksen entisen toimistotalon alue) ja

- asettaa asemakaavamuutosluonnoksen (Vuorela, Klondyke ja Kumitehtaankadun ympäristö / 2247) nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §).

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 9. Alikeravan kaupunginosan korttelit 338, 343,

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

---

Kkj 55 §

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 7.3. – 29.3.2018. Luonnoksesta jätettiin 13 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen ja listan liitteenä.

Merkittävimmät lausunnot jättivät ELY-keskus, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Sinebrychoff, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo ja Liikennevirasto.

ELY-keskuksen mielestä liiketilojen tonttikohtaista rakennusoikeutta kannattaa rajoittaa, jotta kauppa ei ala keskittyä alueelle ja Keravan keskustan elinvoimaisuus säilyisi. Asemakaavan mahdollistaman maankäytön aiheuttama liikenteen määrän lisäys ja sen mahdolliset vaikutukset liikenneverkon parantamistarpeisiin tulisi arvioida.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta laadittiin arvio liikennemäärän lisääntymisestä. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemäärän kasvuun. Keskimääräinen vuorokausiliikenne kasvaneen kaavan myötä noin 200 - 250 ajoneuvoa vuorokaudessa (KVL). Liiketilojen rakennusoikeutta rajoitettiin 25 % osuuteen tonttikohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistossa tulee esittää herkkien toimintojen sijainti suhteessa Seveso-konsultointivyyöhykkeeseen ja kaavaratkaisun vaikutukset Sinebrychoffin toimintamahdollisuuksiin on arvioitava. Sinebrychoff lausui herkkien toimintojen kuten oppilaitosten, koulujen tai päiväkotien sijoittamisesta kaavamuutosalueelle. Sinebrychoff ei kannata niiden sijoittamista kaavamuutosalueelle. Asemakaavamuutoksella saatetaan aiheuttaa Sinebrychoffille lisää rajoituksia tai ehtoja ympäristölupaharkinnan yhteydessä sijoittamalla vakituinen päiväkotitoiminta (herkkä kohde) Sinebrychoffin läheisyyteen.

Kaavaselostukseen lisättiin arvio kaavamuutoksen vaikutuksista Sinebrychoffin tehtaan toimintaan ja kuva herkkien toimintojen sijainnista suhteessa Seveso-konsultointivyyöhykkeeseen. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Sinebrychoffin tehtaan toimintaan, toiminnan nykyisessä muodossa, koska kaavalla Elloksen taloon sallittava päiväkotitoiminta on riittävän etäisyyden päässä tehtaasta. Tehtaan ja Elloksen talon etäisyys toisistaan on noin 500 metriä. Tuotesäiliöiden sijoittamisesta koskevan oppaan mukaan ammoniakkiyhdistelmälaitoksen 0,1 - 10 t suojaetäisyys on korkeimmillaan 250 metriä herkistä kohteista. Tehtaan ympäristölupaan mukaan tehtaan alueella on noin 6 tonnia ammoniakkaa.

Liikennevirasto ja ELY-keskus ottivat lausunnoissaan kantaa rautatiealueen tulevaisuuden mahdolliseen laajentamistarpeeseen lisäraiteiden johdosta. Asemakaavamuutoksessa huomioitiin mahdollinen laajentamistarve sijoittamalla tonttien rakennusalat riittävän etäälle rautatiealueesta.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo pitää asemakaavassa esitettyjä suojelumääräyksiä ja uudisrakentamista ohjaavia määräyksiä kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta erittäin tärkeinä ja hyvinä. Maakuntamuseo esittää, että Kumitehtaasta ryhdyttäisiin mahdollisimman pian laatimaan asianmukaista rakennushistoriaselvitystä. Vastineessa todetaan, että Kumitehtaan alue ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Rakennushistoriaselvityksen teettäminen kaavan yhteydessä ei johtaisi Kumitehtaan suojelumääräysten tarkentamiseen.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus lausui hulevesien hallinnasta ja korttelissa 350 sijaitsevasta Nokian Kumitehtaan entisen kaatopaikan alueesta. Asemakaavamuutoksessa osoitetaan kaksi uutta hulevesien hallintaan tarkoitettua aluetta, joihin voi rakentaa hulevesien tasausaltaan. Klondyke-talon vieressä on patolampi, joka viivyttää suunnittelualueen pohjoispuolelta laskevia hulevesiä. Nokian entisen kaatopaikan alue merkittiin asemakaavaan puhdistettavaksi maa-alueeksi.

Mielipiteessä kyseenalaistettiin Elloksen päiväkotitoiminnan vakinaistaminen. Rakennusta pidettiin luotaantyöntävänä päiväkotitoimintaa ajatellen. Vastineessa todetaan, että rakennusta on muokattu päiväkotitoimintaan soveltuvaksi. Elloksen entinen toimistotalo sijaitsee lähellä Savion asutusta ja rautatieseisaketta. Lapset on helppo jättää päiväkotiin ja jatkaa töihin junalla. Lasten vanhemmat ovat kokeneet sijainnin hyväksi. Elloksen tontin meluntorjuntaa on tutkittu kaavamuutoksen aikana. Rautatien liikennemelua voidaan torjua melusteella tai uudella rakennuksella.

Toisen mielipiteen jätti As. Oy Keravan Nahkimonkuja 3. Mielipiteessä otettiin kantaa Nahkimokujan ja Posliinitehtaan kadun välissä olevan korttelin 351 kaavoitukseen. Korttelissa 351 on kaksi asunto-osakeyhtiötä. Mielipiteen jättäjä esitti useita muutoksia kaavamääräyksiin. Muutoksilla lievennettäisiin asemakaavamuutoksella osoitettavien yritystonttien rakennusten vaikutuksia asunto-osakeyhtiöiden olosuhteisiin. Mielipiteen johdosta asunto-osakeyhtiöiden viereisten yritystonttien korkein sallittu kerrosluku laskettiin kolmesta kahteen ja yritystonteille määrättiin istutettavaksi kaksi rinnakkaista puuriviä asuintonttien rajaa vasten.

#### Asemakaavaehdotus

Asemakaavamuutoksella osoitetaan neljä uutta yritystonttia muuttamalla kaupungin omistuksessa olevia rakentamattomia asuintontteja ja yhden pysäköintialueen yritystonteiksi. Asemakaavamuutoksella osoitetaan Helge Pólonin puisto Klondyke-talon itäpuolelle ja mahdollistetaan päiväkotitoiminnan vakinaistaminen Elloksen entisessä toimistotalossa.

Elloksen toimistotalon tonttia laajennettiin ehdotusvaiheessa etelään päin, koska tontille suunnitellaan rautatien suuntaista varastorakennusta päiväkodin lisäksi. Varastorakennus tulisi Keravan museon käyttöön. Varastorakennus estäisi ratamelun leviämistä päiväkodin piha-alueelle. Kulku varastorakennukselle pystytään suunnittelemaan niin, että päiväkodin käyttö ei häiriinny.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin pois Elloksen peltojen alue. Kaavamuutoksen luonnosvaiheen aikana tutkittiin Elloksen peltojen alueen jakamista useaan kortteliin, jolloin laaja korttelialue olisi saatu lohkottua useammaksi 2500-4000 m<sup>2</sup> kokoiseksi yritystontiksi. Ehdotusta valmisteltaessa todettiin kuitenkin, että suuremmalle korttelille voi sittenkin olla kysyntää.

Muilta osin asemakaavaehdotus ei merkittävästi eroa asemakaavaluonnoksesta. (JP)

Liitteenä nro 55 jaetaan:

- voimassa oleva asemakaava
- asemakaavaehdotus
- asemakaavaehdotuksen selostus
- selostuksen liitteet
- asemakaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden kooste sekä niiden vastineet

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- hyväksyä saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet

- asettaa asemakaavaehdotuksen (Vuorela, Klondyke ja Kumitehtaankadun ympäristö / 2247) MRA 27 § ja MRA 28 § mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausunnot.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 9. Alieravan kaupunginosan korttelit 338, 352, 370, 371, 377, kortteiden 336, 351 ja 350 osat sekä erityis-, liikenne-, katu- ja virkistysalueita.

Päätös: Kaupunkikehitysjaosto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti siten muutettuna, että liiketilojen rakennusoikeutta rajoitetaan 30 % osuuteen tonttikohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta.

Lisätietoja antaa:

kaava-arkkitehti [Juha Pasma](#), p. 040 318 2456