

VUORELA, KLONDYKE JA
KUMITEHTAANKADUN YMPÄRISTÖ (2247)
Asemakaavan muutos



KAAVASELOSTUS (luonnos)
Kaupunkikehityspalvelut
7.2.2018

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vuorelan, Klondyken ja Kumitehtaankadun ympäristön asemakaavan muutos (2247)
Diaarinumero 210/464/2016

Asemakaavan muutos koskee
Keravan kaupungin 9. Alikeravan kaupunginosan kortteleita 338, 343, 351, 352, 371, 377 ja korttelin 336 sekä 350 osaa sekä erityis-, katu-, liikenne- ja virkistysalueita.

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.

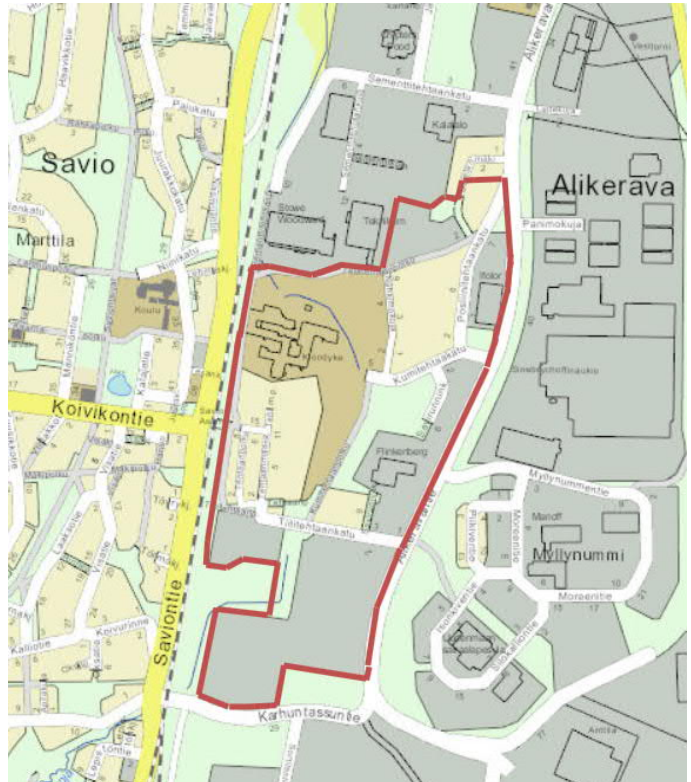
Vireilletulo 8.6.2016
Hyväksyminen pp.kk.vvvv (KH)

Keravan kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
PL 123, Kultasepäkatu 7
04250 KERAVA

Juha Pasma
kaava-arkkitehti
puh. 040 318 2456
juha.pasma@kerava.fi
Jani Ylimäki
Kaavasuunnittelija-harjoittelija

KUVA 1. Ote opaskartasta, suunnittelualueen likimääräinen rajaus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on suunnittelualueen asemakaavojen uudistaminen. Voimassa olevassa yleiskaavassa suurin osa suunnittelualueesta on merkitty monipuolisten työpaikkatoimintojen alueeksi. Alueen eteläosaan kaavoitetaan tonttikatuja, jotta Elloksen peltojen alue voidaan jakaa useiksi työpaikkatonteiksi. Radan varressa olevan toimistorakennuksen kaavaa muutetaan niin, että siihen voidaan sijoittaa päiväkotipysäkki.



SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO.....	3
1 TIIVISTELMÄ.....	1
1.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	1
1.2 Asemakaava.....	1
1.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	2
1.4 Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset.....	2
2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	3
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	3
2.1.2 Luonnonympäristö.....	3
2.1.3 Rakennettu ympäristö.....	4
2.1.4 Maanomistus.....	7
2.2 Suunnittelutilanne.....	8
2.3 Asemakaavan tarve.....	14
2.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
2.4.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	15
2.4.2 Osallisten tavoitteet.....	16
2.4.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana.....	17
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU.....	18
3.1 Aloitusvaihe.....	18
3.1.1 Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	18
3.2 Asemakaavan valmisteluvaihe (luonnosvaihe).....	18
3.3 Asemakaavan ehdotusvaihe.....	19
3.3.1 Asemakaavan ehdotuksen valinta ja julkinen nähtävillä olo.....	19
3.3.2 Asemakaavaan tehdyt muutokset julkisen nähtävillä olon jälkeen.....	19
3.4 Asemakaavan hyväksyminen ja voimaantulo.....	19
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
4.1 Yleisperustelu ja kuvaus.....	20
4.2 Aluevaraukset.....	21
4.2.1 Korttelialueet.....	21
4.2.2 Muut alueet.....	22
4.3 Kaavan vaikutukset.....	23
4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
4.3.2 Vaikutukset liikenteeseen.....	23
4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	23
4.3.4 Muut vaikutukset.....	23
4.4 Nimistö.....	24
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25

LIITTEET

1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
2. Asemakaavan muutosluonnos, 7.2.2018
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 16.5.2016
4. Tehtaanmäki, Rakennushistoriallinen ja ympäristöselvitys, Arkit Oy
15.5.2014
5. Piha-alueen melutasomittaus, Marttilan päiväkot, Promethor
5.9.2017
6. Tehtaanmäen ja sen ympäristön perustutkimukset, pilaantuneet
maaperät, FCG 17.9.2010
7. Asemakaavan vireilletulovaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipitei-
den kooste sekä vastineet niihin

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Keravan kaupunki
Vireilletulo OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Kaupunkikehitysjaosto 1.6.2016/53 § Kaupunginhallitus pp.kk.vvvv/xxx § Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille. Vireilletulo ja OAS:n nähtävilläolon ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä 8.6.2016, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) 9.6. – 24.6.2016
Luonnos	Kaupunkikehitysjaosto 15.02.2018/xxx § Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä pp.kk.vvvv, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) pp.kk. – pp.kk.vvvv
Ehdotus	Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.vvvv/xxx § Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä pp.kk.vvvv, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 65 §). Julkisesti nähtävillä (MRA 27 §) pp.kk. – pp.kk.vvvv
Hyväksyminen (MRL 52 §)	Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.vvvv/xxx § Kaupunginhallitus pp.kk.vvvv/xxx §

TAULUKKO 1. Kaavaprosessin vaiheet

1.2 Asemakaava

Asemakaavamuutos on aloitettu Keravan kaupungin aloitteesta kesällä 2016.

Asemakaavoitettavaa aluetta laajennettiin merkittävästi etelään päin kaavan aloitusvaiheen jälkeen. Laajentaminen tehtiin kaupungin aloitteesta. Kaavamuutosalueeseen lisättiin Elloksen peltojen ja Elloksen entisen toimistotalon alue. Kaupunki omistaa alueet ja toimistotalon.

Kaavamuutoksen aloitusvaiheen aikana ilmeni tarve osoittaa Elloksen peltojen alueelle tonttikatuja, jotta laaja alue saadaan lohkottua useammaksi tontiksi. Noin 2500 – 3000 m² yritystonteille on kysyntää.

Marttilan päiväkotiki käyttää Elloksen toimistotaloa tilapäisenä väistötilana. Lasten vanhemmilta saadun hyvän palautteen johdosta asemakaavalla tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa päiväkotiki pysyvästi toimistotaloon. Rata- ja lentomelu voivat aiheuttaa edellytyksiä pysyväälle päiväkotitoiminnalle melusuojauksen suhteen. Päiväkodin piha-alueelta on tehty melumittauksia syksyllä 2017. Mittausten mukaan päiväkodin eteläpuolella pihan melutason arvot ovat Valtioneuvoston melutasoa koskevan päätöksen (993/1992) sallimissa rajoissa. Melutaso alittaa 55 dB nykytilanteessa. Melutilanteesta laaditaan meluselvitys ennen asemakaavan ehdotusvaihetta. Meluselvityksessä otetaan kantaa myös tulevaisuuden melutilanteeseen ja rakennukselle asetettaviin ääneneristävyysvaatimuksiin.

Asemakaavaluonnoksessa Elloksen entinen toimistotalo on osoitettu yleisten- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolloin siihen voidaan osoittaa pysyvä päiväkotiki.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkittiin alueen sadevesien kuivatusta. Nissinojan, kumitehtaan patolammen sekä sen viereisen metsikön alue osoitettiin virkistysalueeksi. Ojan ja patolammen läpi virtaa hulevettä suurelta alalta sen pohjoispuolisilta alueilta. Patoaltaan, sen viereisen metsikön ja kumitehtaan muodostamalla kokonaisuudella on maisemallisia- ja kulttuuriarvoja. Myös virkistysalueelle kohdistuu liikennemelua.

Asemakaavalla suojellaan Nahkimokujan päässä sijaitseva vanha muuntamo.

Kaupungin omistama pysäköintialue Kumitehtaankadun varressa muutetaan yritystontiksi. Kaupungin omistamia asuintontteja Posliinitehtaankadun varressa muutetaan yrityskäyttöön.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

1.4 Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset

Nissinojan varsi osoitetaan puistoksi, koska se on tärkeä kaupungin katuverkon kuivatuksen kannalta.

Alueen eteläosaan rakennetaan uusia katuja työpaikkatonttien luovuttamista varten.

Tiilitehtaankadun päässä sijaitsevaan toimistorakennus voidaan muuttaa päiväkotiki käyttöön.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on teollisuusrakennuksia, asuinrakennuksia ja toimitilaa. Asuinrakennukset sijaitsevat Vuorelanmäellä ja sen eteläpuolella. Tehtaanmäelle, joka on lähellä rautatietä, parhaillaan rakennetaan asuntoja. Alikera-
vantien varrella sijaitsee toimitila-, teollisuus- ja varistorakennuksia. Pääradan varrella sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas Klondyken rakennuskokonaisuus.

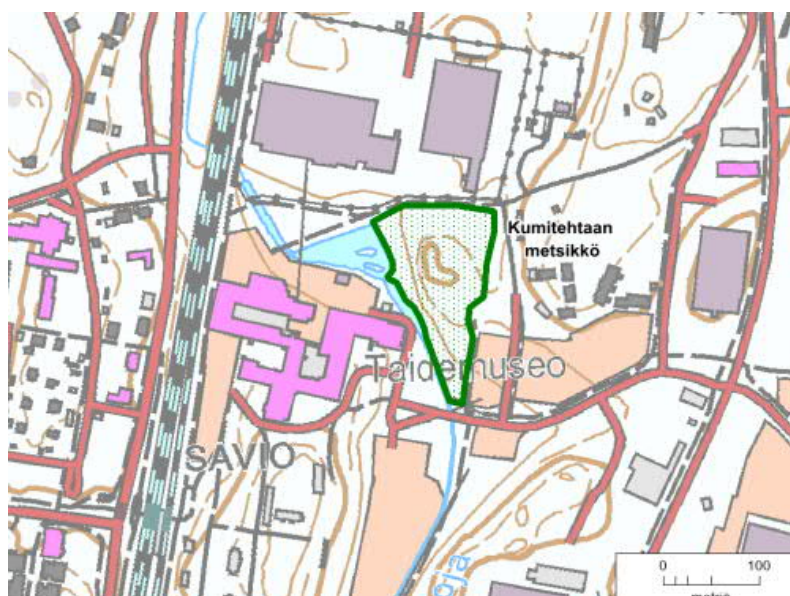
Alueen läpi laskee Nissinoja. Nissinoja on tärkeä pohjoispuolisten alueiden ja suunnittelualueen kuivatuksen kannalta. Nissinoja on herkkä tulvimaan. Nissinojan viereisillä alueilla on luonnontilaista kortteli- ja virkistysaluetta. Nokian kumitehtaan vanhan kaatopaikan alue sijaitsee suunnittelualueen keskivaiheilla Nissinojan varressa.

Suunnittelualueella sijaitsee Klondyke-rakennus, joka tunnettiin alkuperäisesti kumitehtaan. Klondyken lähialue sisältyy Keravan rakennuskulttuurin inventointiin ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan, joka tehtiin vuonna 2003. Inventoinnin mukaan vanha kumitehdas kuuluu teollisuushistorialtaan monipuoliseen alueeseen, jonka eri aikakausien kerroksia tulee säilyttää näkyvissä, eikä kaikkein vanhimpia osia rakennuksesta tulisi muuttaa. Tehtaanmäen alueelta on tehty rakennushistoriallinen ja ympäristöselvitys vuonna 2014, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Klondyken rakennuksessa toimii tällä hetkellä terveys- ja sosiaalipalvelun, informaatio ja viestinnän, tukku- ja vähittäiskaupan, rakentamisen sekä hallinto- ja tukipalvelutoimintaa harjoittavia yrityksiä.

Suunnittelualueella ja sen ympärillä toimii teollisuusliiketoimintaa harjoittavia yrityksiä kuten Sinebrychoff, jonka toiminta vaikuttaa suunnittelualueelle asti. Sinebrychoffin pelastusviranomaisten hyväksymät sisäiset pelastusohjeet määrittävät turvaetäisyyden, jonka sisällä ammoniakki- ja vetykaasun tapahtuessa tulee väestö eristäytyä. Turvaetäisyys onnettomuusalueesta on 550 metriä jokaiseen ilmansuuntaan. Kyseinen varoalue kattaa pääosan suunniteltavasta alueesta.

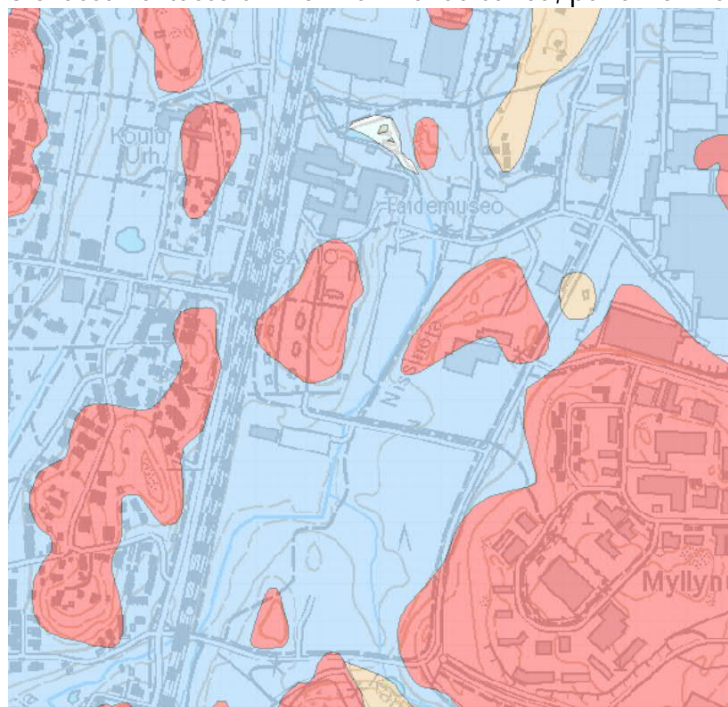
2.1.2 Luonnonympäristö

Suunniteltavalla alueella sijaitsee Keravan luontoselvityksessä 2014 paikallisesti arvokkaaksi alueeksi luokiteltu Kumitehtaan metsikkö. Alue ei ole luonnonsuojelulain mukainen suojeltu kohde.



Kumitehtaan metsikkö, Keravan luontoselvitys 2014, kuva 24.

Suunnittelualueen maaperä on pääosaltaan savea, osa maaperästä on kalliota. Alla olevassa kartassa sininen väri kuvaa savea, punainen kalliota ja valkoinen vettä.



Ote GTK-karttapalvelusta (Geologian tutkimuskeskuksen karttapalvelu)

Suunnittelualueen maanpinnan korkeus on korkeimmillaan 50 mmpy Vuorelanmäen ja Alikervantien välissä korttelissa 371. Alimmillaan korkeus on 33 mmpy Kumitehtaanpolun kohdalla. Klondyke-talon, Nahkimokujan ja Telatahtaanpolun välissä maasto on mäkinen, mäen alapuolella korkeus on 34 ja mäen huipulla 40 mmpy. Vuorelanmäen kohdalla on myös mäkestä huipulla korkeus 50 mmpy ja länsipuolen alhaalla 37 ja itäpuolella 42 mmpy. Tiilitehtaan kadun Karhuntassuntien välisellä osuudella maanpinnan korkeus vaihtelee loivasti välillä 36 – 41 mmpy.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ja alueen lähiympäristö ovat työpaikka- ja teollisuusvaltaista aluetta, missä on yksittäisiä asuinrakennuksen korttelialueita. Alueella sijaitsee vanha kumi-

tehdas, joka tunnetaan nykyisesti nimellä Klondyke-talo. Klondyke-talo sijaitsee valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävässä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä.

Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma ohjaa kunnostamaan Klondyke-taloa niin, että sen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Hoitosuosituksen mukaan eri aikakausien kerroksia tulisi säilyttää näkyvissä ja kaikkein vanhimpia osia ei tulisi muuttaa. Tehtaan ympäristön laatua tulisi myös kohentaa kaavoittamalla Nissinojan varsi puistoksi ja kunnostamalla sen vieressä oleva patolampi. Myös laajojen pysäköintialueiden maisemointia tulisi pohtia, jollei niille ole käyttöä. Suunnittelualueella sijaitsee Keravan rakennusinventoinnissa mainittu vanha muuntaja, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi.



Vanha muuntaja, joka on esitetty suojeltavaksi kohteeksi rakennusinventoinnin hoitosuunnitelmassa.

Pilaantuneet maa-alueet

Klondyke-talon etelä- ja pohjoissuunnilta on tutkittu alueen maaperän pilaantuneisuutta. FCG:n vuonna 2010 laatima selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Selvitykseen on merkitty alueet, joiden maa on kunnostettava ennen rakentamista.

Palvelut

Suunniteltavalla alueella olevassa Klondyke talossa on erilaista liiketoimintaa, kuten tukkukauppaa, siivouspalveluja, rakennuspalveluita, mainostoimistoja, tilitoimistoja sekä terveys ja sosiaalipalveluita.

Savion rautatieaseman länsipuolella aivan kaava-alueen lähetyvillä on Savion keskustan tarjoamat palvelut kuten koulu, apteekki, lähikauppa ja seurakunnan palvelut.

Asukkaat

Suunnittelualueella asuu yli 60 asukasta.

Suunnittelualueen lähetyvillä Jäspilän ja Kercan alueella asuu yli 220 asukasta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on noin 1200 työpaikkaa. Alkutuotannossa on muutama työpaikka, jalostuksessa noin 680 työpaikkaa ja palveluissa 520 työpaikkaa.

Suunnittelualueen lähiympäristössä Jäspilän ja Kercan alueella on yhteensä noin 3400 työpaikkaa. Alkutuotannossa on muutama työpaikka, jalostuksessa noin 1800 ja palveluissa 1550 työpaikkaa.

Virkistys

Suunniteltavalla alueella sijaitsee kaksi puistoa, Kumitehtaanpuisto sekä Vuorelanmäen viereinen puisto.

Liikenne

Pääväylänä alueella toimii Alikeravantie. Alikeravantietä pitkin pääsee Lahden moottoritille muutamassa minuutissa.

Savion rautatiesaisakkeelta lähtee jalankulun ja polkupyöräilyn väyliä pohjoiseen, etelään sekä itään. Alueella on melko hyvät jalankulun ja polkupyöräilyn väylästöt.

Kumitehtaankadun päässä on yleinen pysäköintialue. Kumitehtaankadun pohjoispuolella on autopaikkojen korttelialue. Klondyke kiinteistöön kuuluu pysäköintialue, joka sijaitsee Nahkimokujan varrella.

Tekninen huolto

Korttelin 351 läpi kulkee sähköjohtoja Nahkimonkujalta Telatehtaanpolun ali kortteliin 336 sekä Telatehtaanpolulta rautatien ali kohti Savion keskustaa. Telatehtaanpolulta kulkee myös sähköjohtoja korttelin 371 läpi kortteliin 336, Keravan kaupunki omistaa korttelin 336 tältä osin. Muuten sähköjohdot kulkevat Keravan kaupungin omistamilla mailla, pääosin katualueilla.

Jätevesiverkosto kulkee Kumitehtaanpolulta korttelin 350 läpi. Putket haarautuvat kahteen suuntaan. Yksi putkilinja haarautuu Telatehtaanpolulle. Toinen putkilinja kulkee pohjoista kohden korttelin 336 läpi ja jatkuu edelleen Sementtitehtaanpolulle. Muutoin jätevesiverkosto kulkee Keravan kaupungin omistamalla katualueella.

Suunnittelualueen läpi kulkee myös Keski-Uudenmaan vesisuojeleen liikelaitoskuntayhtymän omistama viemärijinja koillisesta lounaaseen.



Alueen viemäriinjasto.

Sadevesiverkosto kulkee Kumitehtaankadulta läpi kortteliin 350 Nahkimokujalle. Muuten sadevesiverkosto kulkee Keravan kaupungin mailla, pääosin katualueilla.

Kaukolämpöputket kulkevat Alikravantieltä Telatehtaankatua pitkin, josta ne haarautuvat kortteleihin 350 ja 336. Telatehtaankatulta haarautuu putki myös Posliinitehtaankadulle, jota kautta putki kulkee kortteliin 351. Alikravantieltä kulkee kaukolämpö myös kortteliin 377.

Maakaasuputkisto kulkee pääosin samalla lailla kuin kaukolämpöverkosto, luukuunottamatta korttelia 350 ja Posliinitehtaankatua, joihin maakaasu ei kulje.

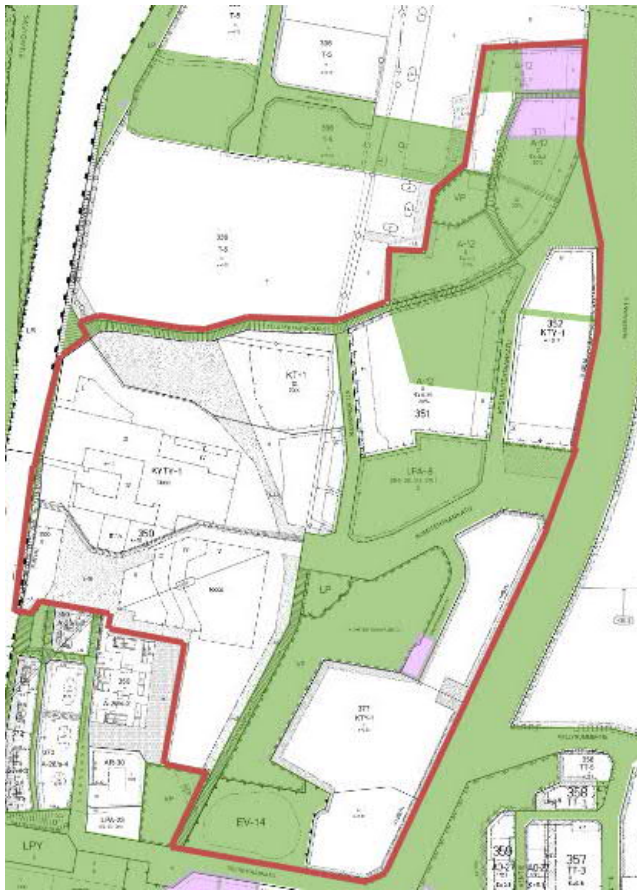
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Sinebrychoff Supply Company Oy:n mahdolliset ammoniakkipäästöt voivat vaikuttaa alueen asukkaisiin ja toimintoihin. Suuri osa suunnittelualueesta sijaitsee Sinebrychoffin pelastussuunnitelmaan merkityllä varoalueella ammoniakkipäästön sattuessa.

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavan 2035(YK6) mukaan lentomelualueella. Myös rautatien melu on häiriötekijä.

2.1.4 Maanomistus

Keravan kaupunki omistaa suunnittelualueen kadut, puistot, suojaviheralueen, auto-paikkojen korttelialueen, yleisen pysäköintialueen, korttelin 352 tontin 5, korttelin 371 lukuun ottamatta tonttia 24 sekä korttelin 351 tontit 20, 21 ja 23.



*Keravan kaupungin maaomaisuus suunnittelualueella.
Vihreä alue kuvaa aluetta jonka kaupunki omistaa.
violetti alue on kaupungin vuokraama maata.*

2.2 Suunnittelutilanne

Uudenmaan maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Uudenmaan maakuntakaavan 2. vaihe on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. Kaava on saanut lainvoiman 24.5.2016.

Maakuntakaavan mukaan alue on taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan, alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Uudenmaan maakuntakaavan 4. vaihe hyväksyttiin 24.5.2017. Kyseisessä maakuntakaavan vaiheessa ei ole osoitettu toimintoja suunnittelualueelle.

Keravan yleiskaava 2035

Keravan yleiskaava 2035 (YK6) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.11.2016.

Keravan yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on merkitty monipuolisten työpaikkatoimintojen (TP-2) alueeksi ja teollisuus- ja varastoalueeksi (TY-1 ja TY-2).

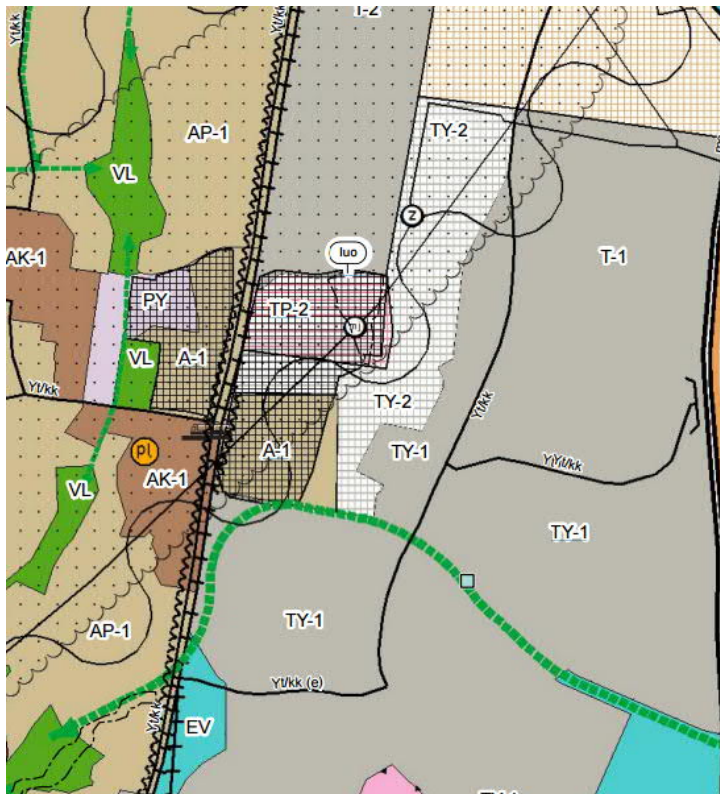
TP-2 -alueelle voi sijoittua ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää varastointitilaa ja myymälätilaa, logistiikkatoimintoja sekä toimisto- ja palvelutiloja. Uusilla ja kehitettävillä työpaikka-alueilla aluetehokkuus rakentamiselle on e^a 0,1 ja 0,4 välillä.

TY-1 ja TY-2 -alueille voidaan sijoittaa toimisto- ja palvelutilaa, logistiikkatoimintoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälä- sekä varastointitilaa. Jatkosuunnittelussa on huomioitava läheiset asutusalueet. TY-1 alue on nykyisellään säilyvää teollisuus- ja varastoaluetta, jossa ei ole tarvetta toteuttaa merkittäviä muutostöitä ja vähäinen täydennysrakentaminen alueella sallitaan. TY-2 alue on kehitettävää aluetta, jossa tehokkuus rakentamiselle vaihtelee $e_2 = 0,2 - 0,4$ välillä.

Suunnittelualue sijaitsee pääosaltaan yleiskaavaan merkityllä lentomelualueella.








Suunnittelualue on Klondyke-talon alueella kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sekä toteutuksessa täytyy ottaa huomioon ja vaalia kulttuuriympäristön ominaispiirteitä ja säilyttää sekä turvata maisema- ja kulttuuriarvot. Kohteiden suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavan yhteydessä. Jatkosuunnittelu vaati museoviranomaisen lausunnon.

Suunnittelualueeseen Nissinojan patoaltaan itäpuolelle on merkitty myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jossa alueen käytön suunnittelussa sekä toteutuksessa täytyy ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.



Keravan yleiskaava 2035 (YK6)

Keravan yleiskaavan 2035 yleiskaavamerkintöjä ja – määräyksiä

	<i>Teollisuus- ja varastoalue</i>
	<i>Työpaikka-alue</i>
	<i>Asuntoalue</i>
	<i>Maakuntakaavan mukainen lentomelualue, L_{DEN} 55–60 dBA (vuoden keskiarvo)</i>
	<i>Kaupunkikuvallisesti arvokas alue</i>
	<i>Lähipalvelujen alue</i>
	<i>Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue</i>

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seitsemän asemakaavaa.

Asemakaava 1567 on vahvistettu 7.4.1988
 Asemakaava 1743 on vahvistettu 15.3.1991
 Asemakaava 2053, hyväksytty 19.3.2001
 Asemakaava 2110 on vahvistettu 13.5.1996
 Asemakaava 2218P on hyväksytty 3.9.2007
 Asemakaava 2271, hyväksytty 30.11.2015
 Asemakaava 2277B, hyväksytty 14.4.2014

Strategiat ja ohjelmat

- Keravan kaupunkistrategia 2020, kv 10.3.2014/22 §
- Keravan kaupungin elinkeino-ohjelma 2014, kh 24.2.2014/56 §
- Keravan Keskustan kehittämisen työryhmän raportti, kh 7.9.2015/245 §
- HLJ-2015 liikennejärjestelmäpäätös, kh 15.6.2015/205 §
- Maankäyttösuunnitelma 2050, kh 15.6.2015/205 §
- Asuntostrategia 2025, kh 15.6.2015/205 §
- Helsingin seudun kuntien ja valtion maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016 – 2019, KV 13.6.2016/52§
- Keravan asuntopoliittinen ohjelma 2016 – 2020, KV 12.12.2016/98§
- Palveluverkkosuunnitelma 2035 Osa 1: Keravan varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkosto 2016–2035, KV 7.11.2016/88§

Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 24.6.2003

Keravan rakennushistorian ja kulttuuriympäristön kannalta paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävät kohteet inventoitiin vuonna 2003. Inventoinnin yhteydessä kohteille annettiin hoito- ja toimenpidesuosituksia, joiden tavoitteena on kohteiden ja kaupungin kulttuuriympäristön säilyminen.

Suunnittelualueella sijaitsee vanha kumitehdas ympäristöineen, jonka hoitosuunnitelman mukaan eri aikakausien kerroksia tulisi säilyttää näkyvissä. Kaikkein vanhimpia osia ei tulisi muuttaa. Tehtaan ympäristön laatua tulisi kohentaa rakentamalla Nissinojan vartta puistoksi ja kunnostamalla patolampi. Laajojen pysäköintialueiden maisemointia tulisi harkita, jollei niille ole käyttöä.

Hoitosuunnitelman mukaan Vuorelan mäellä sijaitsee vanha muuntaja, joka pitäisi säilyttää koskemattomana.

Keravan kaupunginhallituksen päätös 23.1.2006/32 §, kulttuurihistorian kannalta merkittävien kohteiden suojeleminen

Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 23.1.2006/32 § Keravan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävässä kulttuurihistoriallisissa ympäristöissä sijaitsevien kohteiden suojelemisesta asemakaavalla. Suunnittelualueelle sijoittuu asemakaavalla suojeltavaksi esitettävistä kohteista, Savion kumitehtaan teollisuusympäristö ja kumitehdas sekä vanha muuntaja.

Keravan maisemaselvitys

Maisemaselvitys on laadittu Keravan yleiskaava 2035 suunnittelun pohjaksi. Maisemaselvitys perustuu maastokäynteihin kesän 2013 aikana, peruskarttatarkasteluun, aikaisemmin tehtyihin inventointeihin sekä Keravan ja Suomen ympäristökeskuksen tietokantoihin. Selvityksessä on pyritty antamaan ohjeita ja ideoita ekologisesti ja visuaalisesti kestävään yhdyskuntasuunnitteluun Keravalla.

Suunnittelualueella sijaitsee maisemaselvityksen osassa kaksi mainittuja kohteita. Nisinoja on kasvillisuudeltaan ja eliöstöltään erittäin monipuolinen. Klondyken tiilirakennus on maamerkki rautatien varrella.

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma on laadittu Keravan yleiskaavaa ja liikenteen kehittämistä varten. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitetään liikennejärjestelmän nykytilanne ja tavoitetila vuonna 2035. Suunnittelua on tehty vuorovaikutteisesti Keravan maankäytön ja teknisen toimen välillä.

Liikennejärjestelmäsuunnitelman yhteydessä on selvitetty mm. seuraavia liikenteeseen liittyviä asioita:

- iltahuipputunnin 2035 liikenne-ennusteita
- keravalaisten liikkuminen ja kulkutavat
- merkittävimpien liikenneväylien aiheuttama melu
- tunnistettiin tärinäherkät nykyiset ja uudet asuntorakentamisen alueet

Keravan luontoselvitys 2014

Keravan luontoselvityksessä on Kumitehtaan metsikkö luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kohteella sijaitsee paikallisesti harvinaista tai edustavia luonnontyyppejä kuten Keravalla harvinainen pähkinäpensas. Valtapuustona lehtomaisessa kumitehtaan metsikössä on vanhoja mäntyjä ja koivuja. Mäellä on aikanaan ollut rakennus, jonka pihapiirin kasveina ollut pihasyreeni, juhannusruusu, kurturuusu, aita-orapihlaja, omenapuu, pensasangervolaji ja kiiltotuhkapensas sekä suikeroalpi. Keravalla harvinainen heinälaji mäkilehtoluse muodostaa muutamia kasvustoja.

Metsikkö rajautuu patoamalla tehtyyn lampeen jonka rantavedessä kasvaa heinävitaa ja vesitähteä. Alueella ei ole luonnonsuojelulainmukaisia suojeltavia luontotyyppejä.

Tehtaanmäen ja sen ympäristön perustutkimukset 2014

FCG on tehnyt Keravan kaupungin tilauksesta perustutkimukset Tehtaanmäen alueelta ja sen lähiympäristöstä heinäkuussa 2014. Työn tarkoituksena oli tutkia, onko alueella pilaantunutta maata. Pilaantuneen maan selvityksen lisäksi FCG tutki löytyykö alueelta

kumi- tai rakennusjätettä. Tutkittavana alueena olivat Ali-Keravan Klondyken-talon pohjois- ja eteläpuolella sijaitsevat kiinteistöt 245-9-350-3 ja 245-9-350-1.

Valtioneuvoston asetuksella asetetut maaperän pilaantuneisuuden ohjearvot ylittyivät eteläisellä alueella. Asetuksessa määrätään alemmasta ja ylempää ohjearvosta. Alempaa ohjearvoa sovelletaan asuinalueilla ja muilla herkillä kohteilla ja ylempää ohjearvoa teollisuus valtaisilla alueilla. Kynnysarvon ylittyessä, maaperän puhdistustarve ja pilaantuneisuus täytyy arvioida.

Kenttätutkimuksien perusteella sinkin pitoisuus ylitti kolmessa näytteessä ylempään ohjearvon ja lyijyn pitoisuus ylitti yhdessä näytteessä alemman ohjearvon. Laboratorioanalyysissä todettiin, että sinkin pitoisuus ylittää myös ongelmajätteen raja-arvon. Kohonneet metallipitoisuudet löytyivät tutkimuspisteistä, joissa todettiin pintamaassa olevan jättejakeita, kuten tiiltä, betoni, lasia ja rautaa.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 10.4.2017 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.6.2017.

Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää ja täydentää Keravan kaupungin paikkatietopalvelut ja pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Asemakaava on tuostettu mittakaavassa 1:2000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Strategiat ja ohjelmat

- Keravan kaupunkistrategia 2020, kv 10.3.2014/22 §
- Keravan kaupungin elinkeino-ohjelma 2014, kh 24.2.2014/56 §
- Keravan Keskustan kehittämisen työryhmän raportti, kh 7.9.2015/245 §
- HLJ-2015 liikennejärjestelmäpäätös, kh 15.6.2015/205 §
- Maankäyttösuunnitelma 2050, kh 15.6.2015/205 §
- Asuntostrategia 2025, kh 15.6.2015/205 §
- Helsingin seudun kuntien ja valtion maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016 – 2019, KV 13.6.2016/52§
- Keravan asuntopoliittinen ohjelma 2016 – 2020, KV 12.12.2016/98§
- Palveluverkkosuunnitelma 2035 Osa 1: Keravan varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkosto 2016–2035, KV 7.11.2016/88§

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma on laadittu Keravan yleiskaavaa ja liikenteen kehittämistä varten. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitetään liikennejärjestelmän nykytilanne ja tavoitetila vuonna 2035. Suunnittelua on tehty vuorovaikutteisesti Keravan maankäytön ja teknisen toimen välillä.

Liikennejärjestelmäsuunnitelman yhteydessä on selvitetty mm. seuraavia liikenteeseen liittyviä asioita:

- iltahuipputunnin 2035 liikenne-ennusteita
- keravalaisten liikkuminen ja kulkutavat

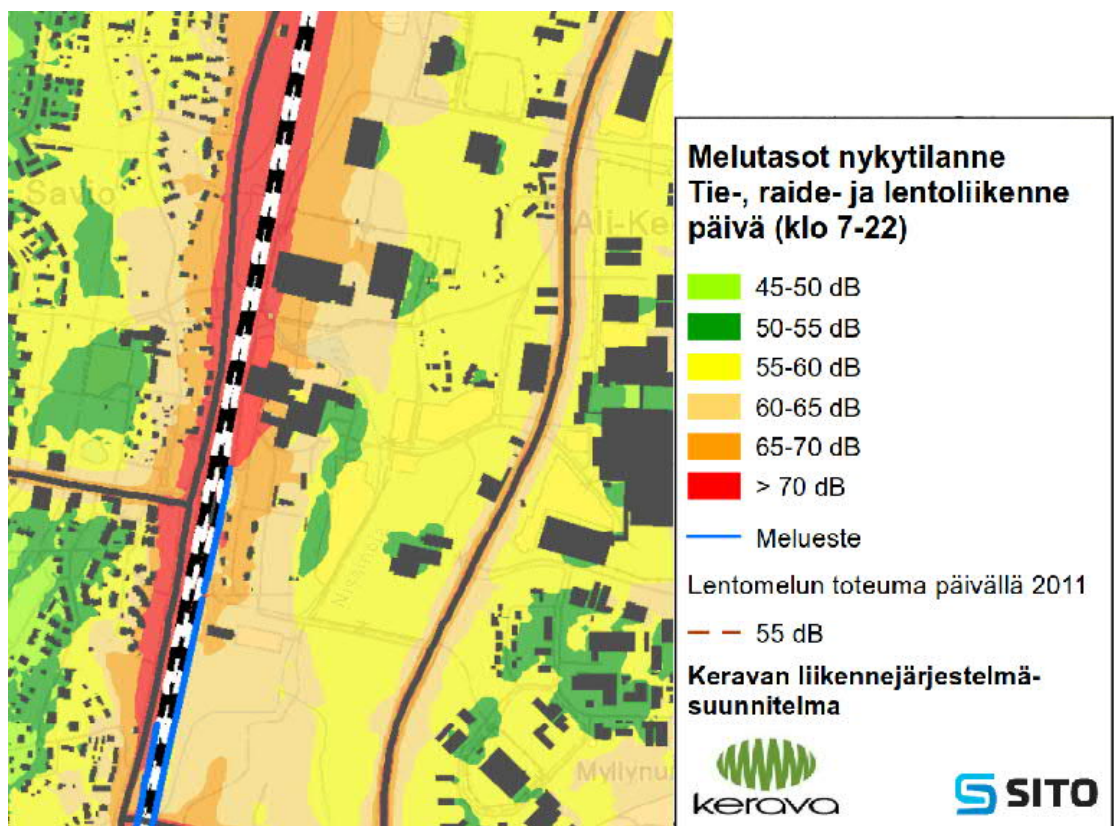
- merkittävimpien liikenneväylien aiheuttama melu
- tunnistettiin tärinäherkät nykyiset ja uudet asuntorakentamisen alueet

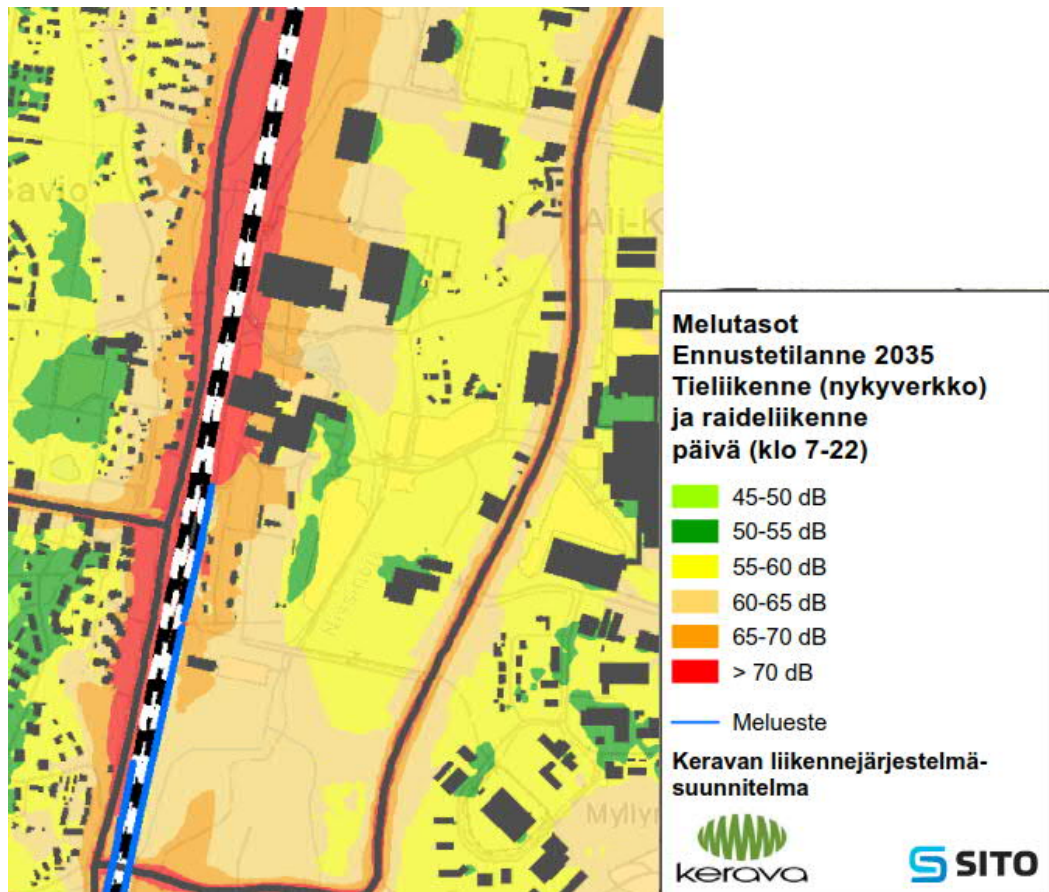
Piha-alueen melutasomittaus, Marttilan päiväkoti, Promethor 5.9.2017

Päiväkodin piha-alueelta on tehty melumittauksia syksyllä 2017. Mittausten mukaan päiväkodin eteläpuolella pihan melutason arvot ovat Valtioneuvoston melutasoa koskevan päätöksen (993/1992) sallimissa rajoissa. Melutaso alittaa 55 dB nykytilanteessa.

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelman melukartat

Suunnittelualueella liikennemelua. Suurimmat melunlähteet ovat rautatie- ja lentoliikenne.





Kiinteistökaupan esisopimukset

Kaupunki on tehnyt kiinteistökaupan esisopimuksia suunnittelualueella. Sopimukset kohdistuvat kortteleiden 377 ja 351 asemakaavamuutoksessa osoitettaviin laajennuksiin.

2.3 Asemakaavan tarve

Asemakaavamuutos on aloitettu Keravan kaupungin aloitteesta kesällä 2016.

Tarvetta on varmistaa suunnittelualueen ja sen pohjoispuolisten alueiden hulevesien kuivatus osoittamalla Nissinoja virkistysalueeksi, jonka kaupunki hankkii omistukseensa.

Kumitehtaan ympäristössä on maisemallisia ja kulttuurillisia arvoja. Kumitehtas muodostaa maisemakokonaisuuden rautatieltä katsottuna. Kumitehtaan itäpuolinen patolampi ja metsikkö liittyvät Kumitehtaan maisemaan. Kumitehtaan rakennuksen alue ei sisälly kaavamuutosalueeseen. Sitä ympäröiviä alueita kuitenkin sisältyy.

Nahkimokujan päässä sijaitsee vanha muuntamo, joka suojellaan kaavamuutoksessa.

Työpaikkatonttien asemakaavoissa sallitaan talonmiesasuntojen rakentaminen. Asunnot eivät välttämättä sovi yhteen työpaikkatonttien muun toiminnan kanssa. Ympäristölupaa vaativien toimenpiteiden yhteydessä asunnot voivat asettaa toiminnoille rajoitteita. Talonmiesasuntojen rakentamismahdollisuus on järkevää poistaa asemakaavasta.

Kaupunki omistaa alueelta asumiseen osoitettuja kortteleita ja pysäköintipaikkojen korttelialueen. Ne osoitetaan asemakaavassa yritystoiminnoille.

Kaavamuutosalueen eteläpuoliselle "Eloksen peltojen" alueelle on tarve osoittaa tonttikatuja, jotta saadaan uusia kysynnän mukaisia yritystontteja. Vanhan asemakaavan mukainen suuri korttelialue voidaan katujen myötä pilkkoa pienemmiksi yritystontteiksi.

Rautatien ja Tiilitehtaankadun varressa sijaitseva kaupunginomistama toimistotalon korttelin asemakaavaa muutetaan niin, että se sallii toimistotilojen lisäksi päiväkodin. Rakennus on toiminut väistötilana Savion Marttilan päiväkodille. Asiakaspalautteen mukaan päiväkodin nykyinen sijainti on hyvä. Sen vuoksi asemakaavassa tutkitaan päiväkodin osoittamista pysyväksi.

2.4 Asemakaavan tavoitteet

2.4.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Keravan kaupungin strategia 2020

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.3.2014/22§ Keravan kaupungin strategian 2020.

Keravan missiona on olla vetovoimainen, menestyvä, uutta luova kaupunki, jossa palvelut ja luonto ovat jokaista lähellä.

Missiota pyritään toteuttamaan Keravan nykyistä kaupunkirakennetta kehittämällä. Keravalla on kompakti kaupunkimainen rakenne, jossa virkistysalueet, puistot ja palvelut ovat asukkaiden lähellä. Keskustan kehittämiseen panostetaan. Keskustan ulkopuolella panostetaan monipuolisiin asumisen muotoihin. Liikkuminen Keravalla on nopeaa. Keravan erinomaista logistista sijaintia pyritään hyödyntämään kaupungin kehittämisessä. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan aktiivisella kaupungin ja muiden sidosryhmien verkostomaisella toiminnalla. Tärkeää on huomioida elinkeinoelämän logistiset tarpeet.

Kaupunkistrategiassa on nimetty keskeiset strategiset tavoitteet. Ne liittyvät palveluihin, kaupungin talouteen, yhteisöllisyyteen ja kaupungin viestintään. Maankäytön suunnitteluun eniten vaikuttavat tavoitteet liittyvät elinkeinoihin, maankäyttöön ja asumiseen.

Keravan tavoitteena on kasvaa hallitusti niin, että kaupungin keskustasta kehitetään houkutteleva, palvelut sijoittuvat asukkaiden lähellä ja ulkoiluun on hyvät mahdollisuudet. Työpaikkoja pyritään saamaan Keravalle enemmän, jotta työpaikkaomavaisuus paranee. Liikenne-suunnittelussa pyritään huomioimaan kaikki kulkumuodot. Pyöräilyn ja jalankulun lisäämiseksi pyritään löytämään keinoja.

Elinkeino-ohjelma

Kaupunginhallituksen kokouksessa 4.2.2013/35§ perustettiin strategia-työryhmän pohjaksi kuusi ohjausryhmää. Yksi perustetuista ryhmistä on elinkeino-, asunto- ja maankäyttöstrategian ohjausryhmä. Kaupunginhallitus hyväksyi ryhmän valmisteleman elinkeino-ohjelman 24.2.2014/56§.

Elinkeino-ohjelma on osa kaupungin strategiaa. Keravan kaupungin elinkeinopolitiikan tavoite on luoda yrityksille mahdollisimman hyvä toimintaympäristö. Tavoitteen saavuttamiseksi elinkeino-ohjelmassa on neljä kehittämisen painopistettä:

1. Keskustan kehittäminen – Keravasta seudullinen kaupan keskus
2. Uusien yritysten sijoittuminen ja elintarvikeklusterin vahvistaminen
3. Toimivien yritysten kasvuedellytysten tukeminen ja kehittäminen
4. Tehokas elinkeinomarkkinointi

Keravan kaupungin yritystoimintaa tukeviksi vahvuuksiksi tunnistettiin seuraavat tekijät:

1. Logistisesti edullinen sijainti
2. Työvoiman saatavuus
3. Ketteryys
4. Kaupungin johdon positiivinen asenne
5. Edullinen ja ympäristöystävällinen energia

Maankäytönsuunnittelu liittyy erityisesti kaupungin keskustan sekä uusien ja nykyisten työpaikka-alueiden kehittämiseen.

Keravan asuntopoliittinen ohjelma 2016 – 2020

Keravan asuntopoliittinen ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 12.12.2016. Asuntopoliittisessa ohjelmassa linjataan toimenpiteitä, joilla vahvistetaan kaupungin vetovoimaisuutta maankäytön suunnittelun keinoin.

Asuntopoliittisen ohjelman tärkeimmät suoraan asemakaavoitukseen vaikuttavat toimenpiteet ovat seuraavat:

1. Kohdennetaan asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti. Pieniä asuntoja tulee osoittaa kerrostalojen lisäksi myös pien- ja rivitaloihin.
2. Kaavoitetaan kysyntää seuraten monipuolisia pientalotontteja kaikenikäisten tarpeisiin.
3. Keskustan kaavahankkeita priorisoidaan ja keskustaa rakennetaan laadukkaana voimakkaasti ylöspäin. Keskustan sisäiset liikenne-ratkaisut perustuvat kävelyyn ja pyöräilyyn.
4. Idän alueella panostetaan erityisesti omistuspohjaiseen asuinrakentamiseen.
5. Pohjoisen alueella etsitään aktiivisesti uusia kohteita vuokra-asuntotuotantoon.
6. Eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa. Hallintamuotojakauma pyritään pitämään nykyisenlaisena.

Keravan yleiskaava 2035

Asemakaavan muutos noudattaa suurimalta osaltaan yleiskaavan tavoitteita.

2.4.2 Osallisten tavoitteet

Sinebrychoffin tavoitteena on, että pelastussuunnitelman mukaiselle turva-alueelle ei synny uutta asutusta, ja että teollisuus ja kotitaloudet sijaitsevat riittävän etäällä toisistaan, jotta molempien relevantit intressit huomioidaan oikealla tavalla.

Helmissen kiinteistön 2:22 omistajien tavoitteena on asuinrakentamisen rakennusoikeuden säilyttäminen.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen tavoitteena on Nokian kumitehtaan vanhan kaatopaikan huomioiminen suunnittelussa. Suunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota

myös hulevesien kuivattamiseen sekä pidättämiseen Nissinojan tulvimisherkkyyden vuoksi. Klondyken lammen itäreunalla sijaitsevan puistoalueen luonnonarvot tulisi myös ottaa huomioon.

Keravan vammaisneuvoston tavoitteena on, että alueen esteettömyyteen, liikenneyhteyksiin sekä kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin kiinnitetään huomiota alueen suunnittelussa.

Keravan ympäristösuojeluyhdistyksen tavoitteena on Nissinojan varren sekä Kumitehtaanpolun - Nahkimonkujan reitin kehittäminen puistona ja luontokohteena. Tavoitteena on myös reitin jatkon mahdollistaminen etelän suuntaan kohti Karhuntassuntien alikulkua. Lisäksi tavoitteena on vanhan tehdaskiinteistön takana sijaitsevan lammen siistiminen luontokohteeksi.

2.4.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Kaavan aloitusvaiheen jälkeen ilmeni tarve kaavoittaa kaksi tonttikatua alkuperäisen suunnittelualueen eteläpuolella. Tonttikadut kaavoitetaan laajalle yhtenäiselle yritystoiminnalle osoitetulle korttelialueelle, jotta korttelialue voidaan jakaa useammaksi tontiksi.

Tiilitehtaan kadun päässä sijaitsevassa kaupungin omistamassa toimistorakennuksessa toimii Marttilan päiväkotitoiminta. Päiväkoti siirrettiin sen alkuperäisestä toimipisteestä rakennuksessa ilmenneiden sisäilmaongelmien vuoksi toimistotaloon. Päiväkodilla on tilapäinen lupa. Kaupungin tavoitteena on vakinaistaa päiväkotitoiminta hyvän asiakaspalautteen vuoksi. Päiväkodin ympäristöstä on tehty melumittaukset. Mittausten mukaan toimistorakennuksen eteläpuolella on piha-alue, jossa melua on 54 dB kolmen tunnin keskiäänitasojen mittausten perusteella.

Suunnittelualuetta laajennettiin luonnosvaiheessa edellä mainittujen tavoitteiden vuoksi.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU

3.1 Aloitusvaihe

3.1.1 Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkikehitysjaosto päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 1.6.2016/53 §.

Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman etenemisestä sekä suunnittelun osallistumismahdollisuuksista tiedotettiin Viikkouutiset Keski-Uusimaa – lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja Keravan kaupungin kotisivuilla (www.kerava.fi). Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille sekä kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille lähetettiin erillinen kirje. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.6.2016 – 24.6.2016 jonka aikana oli mahdollista lausua suullisesti tai kirjallisesti mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 11 lausuntoa ja mielipiteitä saatiin yksi. Listaus lausuntopyynnöistä, yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

3.2 Asemakaavan valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

Suunnittelualueesta on tehty yksi asemakaavaluonnos. Selkeiden tavoitteiden vuoksi ei ollut tarpeen laatia useampaa kaavaluonnosta.

Suunnittelualueetta laajennettiin luonnosvaiheessa länsi-, pohjois- ja eteläsuuntaan. Länsisuunnan laajennus oli tarpeen katualueen levennyksen vuoksi. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella on Keravan Energia Oy:n toimintaa, joten alue otettiin mukaan suunnittelualueeseen. Kyseinen alue osoitettiin kaavaluonnokseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueena (ET).

Eteläsuunnan laajennus oli tarpeen useasta syystä. Tiilitehtaankadun päässä olevan toimistorakennuksen tontin kaavaa on tarpeen muuttaa niin, että se sallii päiväkodin pysyvän sijoittamisen rakennukseen. Etelässä sijaitsevalle laajalle yritystoiminnoille tarkoitetulle korttelialueelle on tarpeen kaavoittaa kaksi uutta katua.

Kaupunkikehitysjaosto päätti kokouksessaan [pp.kk.vvvv/xxx §](#) asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville. Luonnos on nähtävillä [pp.kk.-pp.kk.vvvv](#) Sampolan yhteispalvelupisteiden ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualueen maanomistajille ja haltioille sekä naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Asemakaavan muutosluonnoksesta odotetaan lausuntoja ja mielipiteitä. Listaus lausuntopyynnöistä, yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastine tuodaan nähtäville ehdotusvaiheessa.

3.3 Asemakaavan ehdotusvaihe

3.3.1 Asemakaavan ehdotuksen valinta ja julkinen nähtävillä olo

Ehdotusvaiheessa käsitellään luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saadut lausunnot ja mielipiteet, joiden perusteella luodaan asemakaavamuutoksen ehdotus. Asemakaavamuutoksen ehdotus laitetaan nähtävillä. Nähtävilläolon aikana voi ehdotuksesta antaa mielipiteen.

3.3.2 Asemakaavaan tehdyt muutokset julkisen nähtävillä olon jälkeen

Asemakaavamuutoksen ehdotukseen tehdään tarvittaessa muutoksia julkisen nähtävillä olon jälkeen. Jos muutokset ovat laajat, niin tarvittaessa kaavaehdotus laitetaan uudelleen nähtävillä.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus kaupunkikehitysjäoston esityksestä (MRL 52 § ja kaupunginhallituksen johtosääntö 3 § 26 kohta)

Hyväksymisestä tiedotetaan kuuluttamalla Keski-Uusimaa -lehdessä, ilmoitustaululla ja internetissä.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa (valitusaika lasketaan pöytäkirjan nähtävillä asettamisesta). Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli päätöksestä ei valiteta. Päätös tulee voimaan, kun se on kuulutettu lehdessä, ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja kuvaus

Kaavaluonnos toteuttaa yleiskaavaa 2035 ja Keravan elinkeino-ohjelmaa 2014.

Kaupungin omistamat rakentamattomat asuinrakennusten korttelialueet 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 maisemallisten- sekä kulttuuriarvojen vuoksi. Virkistysalueella on patolampi ja metsikkö.

Korttelia 377 on laajennettu vähäisesti länteen päin maastonmuodoiltaan rakennuskelpoiselle alueelle.

Savirunninkadun, Nahkimokujan ja Posliinitehtaankadun päihin on tehty käännpaikat jotka soveltuvat täysperävaunuyhdistelmien käyttöön. 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 kehittää muun muassa rakentamalla Nissinojan vartta puistoksi ja kunnostamalla patolampi.

Juna-asemalta Tehtaanpolulle on kaavoitettu jalankulun ja polkupyöräilylle tarkoitettu katu. Sitä pitkin Tehtaan mäen asukkaat pääsevät asemalle.

Telatehtaanpolkua on levennetty itäpäästä, jotta sähköjohdot mahtuisivat 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 raken-

nuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa 2003, jonka mukaan vanha muuntamo tulisi säilyttää.

Paikoissa joissa asuinrakennuksen korttelialueet on muutettu KTY-18 alueiksi, on rakennus oikeudeksi merkitty $e = 0,5$ k-m². Muut KTY-18 alueet ovat perineet ajantasakaavassa merkityt alkuperäiset rakennusoikeudet. KYTY-4 alue on perinyt alkuperäisen ajantasakaavassa merkityn rakennusoikeuden.

Tiilitehtaan kadun päässä sijaitsee kaupungin omistama toimistorakennus. Siinä on aiemmin ollut Elloksen toimisto. Marttilan päiväkotitoimii tilapäisesti rakennuksessa. Asemakaavaa muutetaan niin, että päiväkotitoimii pysyvästi rakennukseen.

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

Rautatieliikenteen vuoksi radan varteen on merkitty melusteen tarve.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

KYTY-4 Liike- ja toimistorakennusten, opetus- ja kulttuuritoimintaa, hui- ja viihdetarkeituksia palvelevien rakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Liikennemeluntorjuntaa koskevat määräykset on laadittu valtioneuvoston päätöksen (993/1992) melutason ohjearvojen mukaisesti.

Rakennusten ulkoasua koskevissa määräyksissä on otettu huomioon Klondyke-talon arvokas ympäristö.

Käyttötarkoituksella koskee yhtä tonttia korttelissa 350. Tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan vanhaan asemakaavaan verrattaessa.

KTY-18 Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Alue on yleiskaavan 2035(YK6) mukainen. Rakentamattomat asuinrakennusten korttelialueet ovat muutettu KTY-18 alueiksi, jotta tuorein yleiskaava pääsee toteutumaan.

Käyttötarkoituksella haetaan joustavuutta erilaisille yritystoiminnoille. Käyttötarkoituksella mahdollistaa yksittäisen yrityksen kaikki toiminnot samalla tontilla. Teollisten toimintojen tulee olla häiriötä aiheuttamattomia läheisen asutuksen, virkistysalueiden ja kulttuuriympäristön vuoksi.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla. Uusien kortteleiden tehokkuusluku on $e = 0,5$. Vanhojen kortteleiden rakennusoikeus on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaikkien kortteleiden suurin sallittu kerrosluku on III.

TKT-6 Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue

Alueen eteläosassa olevat korttelit 343, 383 ja 382 osoitetaan monipuolisten yritystoimintojen korttelialueiksi. Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus on määritetty tehokkuusluvulla 0,5.

Mahdollinen melu on otettu huomioon toimistotilojen meluntorjuntaa koskevassa määräyksessä.

YKT-1 Yleisten ja toimistorakennusten korttelialue

Alueella sijaitsee Elloksen vanha toimistorakennus. Toimistorakennuksessa toimii Marttilan päiväkotitilapäisellä rakennusluvalla. Kaupungin tavoitteena on vakinaistaa päiväkodin toiminta.

Käyttötarkoituksmerkintä sallii julkisen hallinnon ja julkisten palveluiden rakennukset sekä toimistorakennukset. Määräyksessä on otettu huomioon alueen melutilanne ja mahdollinen ratatärinä. Rakennusoikeus on edellisen asemakaavan mukainen 10 000 k-m².

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Korttelin 336 osan T-5 alue merkitään ET-alueeksi, koska alue soveltuu käyttötarkoitukseltaan paremmin ET-alueeksi. Alueella sijaitsee sähkönjakeluun liittyviä rakennelmia.

LPA Autopaikkojen korttelialue

LPA-alue on osoitettu korttelin 350 käyttöön. Alueella sijaitsee rakennettu pysäköinti-alue, joka on aiemminkin kuulunut korttelin 350 käyttöön. Alueella kulkee johtorasitteita.

4.2.2 Muut alueet

Katualueet

Suunnittelualueella sijaitsee useita katuja, alueellisia kokoojakatuja, tonttikatuja sekä jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettuja katuja.

Suojeltava vanha muuntamo sijaitsee katualueella merkinällä: "Sr-8 Kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla tyyliin sopivia niin, että rakennuksen kaupunkikuvallinen ja historiallinen luonne säilyy".

VL Lähivirkistysalue

Nissinojan varsi, Klondyke-talon itäpuolella sijaitseva patolampi ja metsikkö ja osa Vuorelanmäestä on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Patolampi ja metsikkö on osoitettu virkistysalueeksi, jolloin puisto Klondyke-talon kanssa muodostaa maisemallisesti arvokkaan ympäristön. Kaupungin on tärkeää hallita hulevesien kuivatukseen liittyviä alueita. Sen vuoksi myös Nissinojan varsi on osoitettu virkistysalueeksi.

Virkistysalueella on kaksi hulevesien tasausallasta (hule-1). Altailla voidaan tulevaisuudessa vähentää tulvimisen haittoja.

Virkistysalueella on yksi puhdistettava/kunnostettava maa-alue, jonka maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista (saa-1). Merkintä pysyy muuttamattomana voimassa olevaan asemakaavaan verraten.

EV Suojaviheralue

Kahden kadun välinen osuus osoitetaan suojaviheralueeksi. Alueelle ei haluta rakentaa varsinaista katua kustannussyistä. Suojaviheralueen läpi kulkee jalankulun ja pyöräilyn reitti.

LR Rautatie alue

Pieni osa rautatiealuetta on mukana kaavamuutoksessa teknisestä syystä ajantasa- asemakaavan ylläpidon helpottamiseksi. Rautatiealueen koko ei muutu.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Merkittävimmät vaikutukset rakennettuun ympäristöön aiheutuvat uusien katujen rakentamisesta alueen eteläosaan.

Vanha muuntamo Nahkimokujan päädyssä suojellaan.

4.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Uusien työpaikkatonttien myötä liikenne alueella lisääntyy. Eniten liikennettä lisäävät alueen eteläosaan tulevat uudet työpaikkatontit.

Kevyen liikenteen väylästä lisääntyy alueella. Kulkumahdollisuudet Savion rautatieasemalta pohjoiseen ja Tehtaanmäen alueelle turvataan. Kumitehtaanpolun eteläpäästä pääsee jatkossa suoraan Karhuntutassuntielle.

4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Klondyke-talon itäpuolella olevan metsikön ja patolammen alue muutetaan virkistysalueeksi. Vanhassa asemakaavassa alue on korttelialuetta. Nissinojan varsi osoitetaan virkistysalueeksi.

Kaupunki hankkii puistoksi osoitettava maa-alueet omistukseensa kaavamuutoksen valmistuttua. Nissinojan ja patolammen alue kannattaa hankkia kaupungille hulevesien hallinnan vuoksi.

4.3.4 Muut vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kustannuksia syntyy Nahkimokujan, Posliinitehtaankadun ja Savirunninkadun kääntöpaikkojen rakentamisesta ja katualueiden sekä puistojen haltuun ottamisesta.

Alueen eteläisen osan kaksi uutta tonttikatua ovat suurin kustannuserä kuntatekniikan rakentamisessa.

Pysyvän päiväkodin perustaminen Elloksen entiseen toimistotaloon edellyttäneen rakennuksen ja piha-alueen melusuojauksen parantamista. Alueesta laaditaan meluselvitys kaavaehdotuksen laatimista varten.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kumitehtaankadun varren uudet rakennukset on rakennettava Klondyke-talon arvokkaaseen ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Nahkimokujan päädyssä oleva vanha puistomuuntamo suojellaan.

Kaavamuutosalueen eteläosaan voidaan rakentaa kaksi uutta tonttikatua ja niiden varsille rakennuksia yrityskäyttöön.

Klodyke-talon itäpuolella sijaitsevan lammen ja metsikön alue osoitetaan virkistysalueeksi. Vanhassa asemakaavassa ne ovat korttelialuetta.

Vaikutukset sosiaaliin oloihin ja väestörakenteeseen

Alueen asukkaiden määrä ei lisäänty. Työpaikkojen määrä lisääntyy uusien luovutettavien tonttien myötä. Nykyisten asukkaiden elinolot eivät muutu merkittävästi. Asuintonttien viereisille yritystonteille on jätettävä istutuskaista suojaamaan nykyistä asutusta.

Marttilan päiväkodin pysyvä sijoittaminen Tiilitehtaankadun päässä olevaan rakennukseen mahdollistuu.

Vaikutuksen teknisenhuollon verkkoihin

Merkittävin vaikutus on kahden uuden tonttikadun rakentaminen alueen eteläosaan.

Kaupungin strategioiden mukaisuus

Kaavahanke on kaupungin elinkeino-ohjelman 2014 mukainen. Asemakaavan valmistuttua kaupungilla on mahdollisuus luovuttaa useita yritystontteja.

4.4 Nimistö

Keravan nimistölautakunta käsitteli kokouksessaan 20.9.2017/6 § uusien puistojen nimiä. Kumitehtaan puisto laajeni pohjoissuuntaan, ja uuden laajennetun puistonosan nimeksi annettiin Helge Polónin puisto. Perusteena pidettiin sitä, että puisto eli kuokoistuksensa aikaa Helge Polónin toimiessa isännöitsijänä. Alueen pohjoisin yksittäinen puisto nimettiin Vuorelan puistoksi sijaintinsa vuoksi.

Eteläisen suunnittelualueen kaksi uutta tonttikatua nimetään alueella aiemmin olleiden katujen nimien mukaan. Alueella on ollut aiemmin voimassa asemakaava, jossa

nimet olivat Myllylaaksonkatu ja Vuohenniitynkatu. Aiemman kaavan mukaisia katuja ei koskaan rakennettu.

5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttamista ohjaavat asemakaavakartta ja rakennusjärjestys. Alueen toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavalla suojellaan Nahkimokujan päädyn vanhaa muuntamoaa kun asemakaava tulee lainvoimaiseksi. Tonteille rakentaminen on mahdollista kun tontit on muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin ja kun rakennuslupa myönnetty. Keravan kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvontana alueen jatkosuunnittelua, rakentamista ja kehittämistä.