

JUSSILANTIE 1, ASEMAKAAVAMUUTOS (2352)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden referaatit ja vastineet, nähtävillä 21.4.-5.4.2019.

LAUSUNNOT

1. Elisa Oyj

Ei huomauttamista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Keravan ympäristönsuojeluyhdistys

Yleiskaavan mukaan täydennysrakentamisen pitää sopeutua olemassa olevaan asuinrakenteeseen. Tästä syystä uuden rakennuksen tulisi vaikuttaa pientalolta. Missään tapauksessa se ei saa nousta seurakuntatalon Papintien puoleista sivua korkeammaksi.

Ulkoalueiden meluntorjuntaan tulee alueella kiinnittää erityistä huomiota.

Melusta johtuen ei Ahjontaipaleen viereistä, nykyisen kaavan mukaista puistoaluetta voi oikeastaan käyttää oleskeluun. Tästä syystä alue tulisi pitää mahdollisimman luonnonmukaisena ja kasvistoltaan monipuolisena. Nykyinen käyttö niitettävä ketona on täysin mahdollinen, mutta kasvillisuutta voisi olla enemmänkin, esimerkiksi joitakin puita heti Ahjontaipaleen vieressä.

Vastine:

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen on Keravan kaupunginvaltuuston hyväksymien Keravan kaupunkistrategian 2025, yleiskaavan 2035 ja asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 tavoitteiden mukaista.

Yleiskaava on kunnan maankäytön yleispiirteinen suunnitelma, jossa osoitetaan maankäytön pääkäyttötarkoitus, ja jossa tehdyt ratkaisut tarkentuvat alueelle laadittavassa asemakaavassa. Yleiskaavaa ei tulkita kiinteistörajojen tarkkuudella, kuten asemakaavaa. Tämän lisäksi yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten muuttaminen on asemakaavassa jossain määrin mahdollista, mikäli yleiskaavassa tehty maankäytöllinen ratkaisu ei päämerkitykseltään muutu.

Koko kaavamuutosalue on merkitty voimassa olevaan yleiskaavaan nykyisellään säilyväksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-1). Yleiskaavan AP-2 –alueen kaavamääräyksen mukaan: *Alueen talotyyppijakauma koostuu pääsääntöisesti erillispientaloista sekä pien- ja rivitaloista. Alueen täydennysrakentamishankkeiden on sopeuduttava olemassa olevaan asuinrakenteeseen.* Yleiskaavan nykyisellään säilyvien alueiden kaavamääräyksen mukaan:

Kyseisillä alueilla voi toteuttaa täydennysrakentamista tavalla, joka ei muuta alueen kokonaisilmettä. Alueelle voi laatia täydennysrakentamisen sallivia asemakaavamuutoksia.

Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen talotyyppijakauma muodostuu siis *pääsääntöisesti* pien- ja rivitaloista, mutta se ei sulje kokonaan pois kerrostaloja. Yhden uuden asuinkerrostalon rakentaminen ei myöskään muuta kokonaisuudessaan aina Lapilan kartanolle asti ulottuvan noin 6,4 hehtaarin kokoisen AP-1 –alueen kokonaisilmettä tai pääkäyttötarkoitusta.

Uuden asuinrakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan välttämättä edellyttää sitä, että sen tulisi kerroskorkeudeltaan vastata lähialueen rakennuksia, vaan on yleistä, että kaupunkikuvaan haetaan vaihtelua ja ilmeikkyyttä mm. kerroskorkeuksia vaihtelemalla. Lähialueen rakennuskanta on tällä hetkellä kerroskorkeudeltaan ja käyttötarkoitukseltaan monipuolista. Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen tulee olemaan lähiympäristön arvot ja ominaispiirteet huomioon ottavaa ja laadukasta. Rakennuksen materiaaleissa ja värityksessä, hahmossa ja julkisivujen jäsentelyssä on otettu huomioon etenkin juuri Keravan seurakuntatalon ja kirkon arvotettu kokonaisuus. Uuden rakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan on varmistettu rakennuksen kerroslukua, ulkonäkö- ja muotoa, kuten julkisivumateriaaleja ja värejä koskevin kaavamääräyksin. Uusi asuinrakennus ei poikkea räystäskorkeudeltaan merkittävästi viereisestä seurakuntarakennuksesta, ja se tulee olemaan seurakuntarakennuksen puoleiselta sivultaan 3-kerroksinen.

Kaavahanketta varten on laadittu meluselvitys, jonka perusteella voidaan todeta, että valtioneuvoston asetuksen mukaiset melun ohjearvot alittuvat asuintiloissa sekä leikki- ja oleskelualueilla. Meluntorjuntaan on annettu kaavamääräykset.

Kaava-alueeseen kuuluvia, voimassa olevaan asemakaavaan puistoiksi merkittyjä alueita ei ole kuitenkaan rakennettu puistoiksi, joten ne merkitään asemakaavamuutokseen lähivirkistysalueiksi. Lähivirkistysaluemerkintä mahdollistaa alueiden hoidon luonnonmukaisena sekä puiden istuttamisen alueelle.

3. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Esillä olevassa asemakaavan muutoksessa on ristiriitaisuutta yleiskaavan kanssa, koska pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi määritellylle alueelle esitetään kerrostalon rakentamisen mahdollisuutta. Suunnittelualueen lähiympäristö on kuitenkin rakennuskannaltaan monimuotoista, ilmeeltään ja ajallisesti kerroksista. Maakuntamuseo korostaa Papintien koillispuolen vehreässä ja väljässä, puistomaisessa ympäristössä sijaitsevan mm. seurakuntarakennuksista koostuvan kerroksisen rakennuskokonaisuuden merkitystä ja arvoa myös lähiympäristön suunnittelua ohjaavana tekijänä.

Uudisrakentamisen Jussilantie 1 suunnittelualueella tulee olla lähiympäristön arvot ja ominaispiirteet huomioon ottavaa ja laadukasta. Koska aivan Jussilantien 1:n naapurustossa on myös pientalorakentamiseen verrattuna korkeampaa rakentamista, ei maakuntamuseo pidä täysin poissuljettuna kerrostalon rakentamista tontille. Rakennuksen harjakorkeus tai

tasakattoisessa rakennuksessa räystäslinja ei kuitenkaan saa nousta seurakuntatalon räystäslinjaa korkeammaksi. Rakennuksen materiaaleissa ja värityksessä, hahmossa ja julkisivujen jäsentelyssä tulee ottaa naapurustosta huomioon etenkin juuri Keravan seurakuntatalon ja kirkon arvotettu kokonaisuus. Myös alueen vehreän ominaisuutteen säilyminen tulee varmistaa riittävin kaavallisin määräyksiin.

Vastine:

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen on Keravan kaupunginvaltuuston hyväksymien Keravan kaupunkistrategian 2025, yleiskaavan 2035 ja asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 tavoitteiden mukaista.

Yleiskaava on kunnan maankäytön yleispiirteinen suunnitelma, jossa osoitetaan maankäytön pääkäyttötarkoitus, ja jossa tehdyt ratkaisut tarkentuvat alueelle laadittavassa asemakaavassa. Yleiskaavaa ei tulkita kiinteistörajoiden tarkkuudella, kuten asemakaavaa. Tämän lisäksi yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten muuttaminen on asemakaavassa jossain määrin mahdollista, mikäli yleiskaavassa tehty maankäyttölinjat ratkaisu ei päämerkitykseltään muutu.

Koko kaavamuutosalue on merkitty voimassa olevaan yleiskaavaan nykyisellään säilyväksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-1). Yleiskaavan AP-2 –alueen kaavamääräyksen mukaan: *Alueen talotyyppijakauma koostuu pääsääntöisesti erillispientaloista sekä pien- ja rivitaloista. Alueen täydennysrakentamishankkeiden on sopeuduttava olemassa olevaan asuinrakenteeseen.* Yleiskaavan nykyisellään säilyvien alueiden kaavamääräyksen mukaan: *Kyzeisillä alueilla voi toteuttaa täydennysrakentamista tavalla, joka ei muuta alueen kokonaisilmettä. Alueelle voi laatia täydennysrakentamisen sallivia asemakaavamuutoksia.*

Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen talotyyppijakauma muodostuu siis *pääsääntöisesti* pien- ja rivitaloista, mutta se ei sulje kokonaan pois kerrostaloja. Yhden uuden asuinrakennuksen rakentaminen ei myöskään muuta kokonaisuudessaan aina Lapilan kartanalle asti ulottuvan noin 6,4 hehtaarin kokoisen AP-1 –alueen kokonaisilmettä tai pääkäyttötarkoitusta.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen tulee olemaan lähiympäristön arvot ja ominaispiirteet huomioon ottavaa ja laadukasta. Rakennuksen materiaaleissa ja värityksessä, hahmossa ja julkisivujen jäsentelyssä on otettu huomioon etenkin juuri Keravan seurakuntatalon ja kirkon arvotettu kokonaisuus. Uuden rakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan on varmistettu rakennuksen kerroslukua, ulkonäköä- ja muotoa, kuten julkisivumateriaaleja ja värejä koskevin kaavamääräyksiin. Uusi asuinrakennus ei poikkeaa räystäskorkeudeltaan merkittävästi viereisestä seurakuntarakennuksesta, ja se tulee olemaan seurakuntarakennuksen puoleiselta sivultaan 3-kerroksinen. Piha-alueen istutuksia varten on annettu kaavamääräykset siten, että alue pysyy vehreänä.

4. Telia Oyj

Teliällä on alueella verkkoa ja kuitu menee alueen läpi.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5. Museovirasto

Suunnittelualueelle ulottuu osa muinaismuistolain (295/63) rauhoittamasta kiinteästä muinaisjäännöksestä Pisinmäki (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 245010002). Kyseessä on kivikautinen asuinpaikka, jossa tutkimusten mukaan on ollut kaksi eri asutusvaihetta. Alueen rajausta on tehty Keravan inventoinnissa (Olli Kunnas 2013-2014) maastotarkastuksen perusteella. Muinaisjäännöksen länsiosaa ei ole muuten tutkittu.

Muinaisjäännöskohteiden alueelle ei tule kohdistaa muuttuvaa maankäyttöä. Pisinmäen kivikautisen asuinpaikan rajausta on arvio eikä asuinpaikan laajuutta tarkalleen tiedetä. Kaava-alueella tuleekin suorittaa arkeologinen tarkkuusinventointi, jossa selvitetään maastohavainnoin ja koekuoppien / -ojien avulla, onko muinaisjäännöstä säilyneenä kaava-alueella ja jos on, niin missä laajuudessa. Tarkkuusinventoinnin jälkeen Museovirasto ottaa kantaa jatkotutkimusten tarpeeseen sekä kaavan vaikutuksista arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Vastine:

Kaava-alueella on lausunnon mukaisesti suoritettu Pisinmäen kivikautisen asuinpaikan tarkkuusinventointi. Inventoinnissa selvisi, että asemakaavassa rakennettavaksi osoitetun tontin alueella tai muuallakaan kyseessä olevan asemakaavamuutoksen alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä siihen viittäviä irtolöytöjä. Pisinmäen kivikautisen asuinpaikan nykyistä rajausta voidaan siirtää itään kaavamuuotosalueen ulkopuolelle.

6. Keravan kaupunkitekniikka

Kaupunkitekniikka pyytää kiinnittämään huomiota nykyisen tontin kaakkoisrajan tuntumassa sijaitsevan vesijohdon ja alueen kuivatuksen osalta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

7. Keravan Energia

Suunnittelualueen rajalla tai mahdollisesti alueella sijaitsee 0,4kV ja 20kV maakaapeleita. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja. Suunnittelualueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

MIELIPITEET

1. Eeva ja Mauri Airila

Kerava on pinta-alaltaan pieni. Palvelut toimivat jo nyt kohtuullisen hyvin mutta palveluiden monipuolistaminen ja parantaminen edellyttävät niille lisää käyttäjiä eli asukkaita. Keravan asukasluvun kasvattamisessa täydennysrakentaminen on hyvin luonteva ja kustannustehokas tapa.

Ehdotettu täydennysrakentaminen naapurustoomme sopii mielestämme hyvin tähän ajatteluun. Havainnekuivissa rakennus on sopusuunnassa lähiympäristönsä kanssa. Kannatamme etenemistä asemakaavamuutoksen suunnittelussa.

Ahjontien varressa olevan puistoalueen toivomme säilyvän entisellään myös asemakaavamuutoksen jälkeen. Luonnontilainen puisto sopii tuohon ympäristöön hyvin. Luonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi nykyinen jokakesäinen heinän niittäminen - jopa kahdesti kesässä - on syytä jättää tekemättä ja antaa puiston kehittyä enemmän luonnonniityksi. Samalla kaupunki säästäisi hoitokustannuksissa.

Vastine:

Kuten mielipiteessäkin mainittiin, yhdyskuntarakenteen tiivistämisen mukanaan tuoma aseman ja keskustan vaikutusalueen asukasmäärän ja ostovoiman kasvu lisää kestävien liikumistapojen käyttöä, edistää keskustan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, vahvistaa alueen vetovoimaa ja kehittää asemanseudun väestöpohjaa, ja on siksi kaupungin tavoitteena. Täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, keskustan palveluiden ja aseman läheisyydessä on perusteltua ja kestävä kehityksen mukaista.

Valmisteluvaiheen nähtävilläolon jälkeen asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmaa on muokattu ja tarkennettu, ja asemakaavan suunnittelun pohjaksi on valittu 4-kerroksinen vaihtoehto. Asemakaavamuutoksen mahdollistama uusi rakentaminen on pyritty sovittamaan mahdollisimman hyvin lähialueen rakennuskantaan ja arvokkaaseen ympäristöön.

Mielipiteessä mainittu puistoalue kuuluu alueeseen, jolla on maakuntamuseon lausunnon mukaisesti suoritettu kivi-kautisen asuinpaikan tarkkuusinventointi. Inventoinnissa selvisi, että asemakaavassa rakennettavaksi osoitetun tontin alueella tai muuallakaan kyseessä olevan asemakaavamuutoksen alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä siihen viittavia irtolöytöjä. Asemakaava mahdollistaa alueen kehittymisen luonnonniityksi, mutta vaihtoehtojen mahdollistamiseksi asemakaavassa ei anneta määräyksiä sen hoitamisesta tulevaisuudessa.

2. Pasi ja Maija Raevaara

Yleiskaavan mukaan uusien rakennusten pitää AP-alueilla olla erillispientaloja tai pien- ja rivitaloja. Sen lisäksi uusien rakennusten on sopeuduttava olemassa olevaan asuinrakenteeseen. AP-1 alue määritellään yleiskaavassa nykyisellään säilyväksi pientaloalueeksi, jolla ei ole tarpeen toteuttaa merkittäviä muutoksia. Eli yleiskaavan mukaan alueelle ei voi rakentaa kerrostaloa.

Viereisen rivitalon päädyssä on kellari ja kerros, seurakuntatalon pääty on kolmikerroksinen (tai kellari ja kaksi kerrosta), vastapäiset talot Ahjontien takana ovat yksikerroksisia ja Sampolan talot kolmikerroksia. Täältäkin kannalta ei paikalle voi onnistuneesti sovittaa kolmea kerrosta enempää tai enempää kuin osittain näkyvä kellari ja kaksi kerrosta.

Alue on erittäin meluisa. Pelkästään etäältä kuuluva liikenteen melu nostaa melutason usein 55 desibeliin. Ahjontien ja viereisen risteuksen melu sekä lentomelu tulevat sitten tämän päälle. Erityinen ongelma ovat risteyksestä kaasu pohjassa Ahjon suuntaan kiihdyttävät ajoneuvot, varsinkin moottoripyörät. Oman kokemuksemme mukaan alue ei sovellu ulkona oleskeluun. Liitteenä tulleissa luonnoksissa ei ole esitetty mitään ratkaisua tähän ongelmaan, vaan oleskelupiha on sijoitettu melun kannalta huonoimpaan mahdolliseen kohtaan tontilla.

Teemme samalla seuraavan ehdotuksen: Rajatun alueen itäkulmasta lähtee puistokaista Ahjontaipaleelta Hakalantielle. Kyseinen kaista on osa vanhaa Helsinkiin menevää tietä. Kun kaistalla ei ole mitään merkitystä puistona esitämme, että se palautettaisiin siihen asuun, jossa se ilmeisesti vielä 1950-luvullakin oli. Se toimisi kevyen liikenteen väylänä ja muistomerkkinä vanhasta päätiestä. Jalankulkuun sitä nykyäänkin käytetään. Tien päähän voitaisiin laittaa vanha kartta, johon kyseisen tienpätkän sijainti merkittäisiin.

Vastine:

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen on Keravan kaupunginvaltuuston hyväksymien Keravan kaupunkistrategian 2025, yleiskaavan 2035 ja asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 tavoitteiden mukaista. Täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, keskustan palveluiden ja aseman läheisyydessä on perusteltua ja kestävä kehityksen mukaista. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen mukanaan tuoma aseman ja keskustan vaikutusalueen asukasmäärän ja ostovoiman kasvu lisää kestävien liikkumistapojen käyttöä, edistää keskustan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, vahvistaa alueen vetovoimaa ja kehittää asemanseudun väestöpohjaa.

Yleiskaava on kunnan maankäytön yleispiirteinen suunnitelma, jossa osoitetaan maankäytön pääkäyttötarkoitus, ja jossa tehdyt ratkaisut tarkentuvat alueelle laadittavassa asemakaavassa. Yleiskaavaa ei tulkita kiinteistörajojen tarkkuudella, kuten asemakaavaa. Tämän lisäksi yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten muuttaminen on asemakaavassa jossain määrin mahdollista, mikäli yleiskaavassa tehty maankäytöllinen ratkaisu ei päämerkitykseltään muutu.

Koko kaavamuutosalue on merkitty voimassa olevaan yleiskaavaan nykyisellään säilyväksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-1). Yleiskaavan AP-2 –alueen kaavamääräyksen mukaan: *Alueen talotyyppijakauma koostuu pääsääntöisesti erillispientaloista sekä pien- ja rivitaloista. Alueen täydennysrakentamishankkeiden on sopeuduttava olemassa olevaan asuinrakenteeseen.* Yleiskaavan nykyisellään säilyvien alueiden kaavamääräyksen mukaan: *Kyseisillä alueilla voi toteuttaa täydennysrakentamista tavalla, joka ei muuta alueen kokonaisilmettä. Alueelle voi laatia täydennysrakentamisen sallivia asemakaavamuutoksia.*

Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen talotyyppijakauma muodostuu siis *pääsääntöisesti* pien- ja rivitaloista, mutta se ei sulje kokonaan pois kerrostaloja. Yhden uuden asuinrakennuksen rakentaminen ei myöskään muuta kokonaisuudessaan aina Lapilan kartanolle asti ulottuvan noin 6,4 hehtaarin kokoisen AP-1 –alueen kokonaisilmettä tai pääkäyttötarkoitusta.

Uuden asuinrakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan välttämättä edellyttää sitä, että sen tulisi kerroskorkeudeltaan vastata lähialueen rakennuksia, vaan on yleistä, että kaupunkikuvaan haetaan vaihtelua ja ilmeikkyyttä mm. kerroskorkeuksia vaihtelemalla. Lähialueen rakennuskanta on tällä hetkellä kerroskorkeudeltaan ja käyttötarkoitukseltaan monipuolista. Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen tulee olemaan lähiympäristön arvot ja ominaispiirteet huomioon ottavaa ja laadukasta. Rakennuksen materiaaleissa ja värityksessä, hahmossa ja julkisivujen jäsentelyssä on otettu huomioon etenkin juuri Keravan seurakuntatalon ja kirkon arvotettu kokonaisuus. Uuden rakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan on varmistettu rakennuksen kerroslukua, ulkonäkö- ja muotoa, kuten julkisivumateriaaleja ja värejä koskevin kaavamääräyksin. Uusi asuinrakennus ei poikkea räystäskorkeudeltaan merkittävästi viereisestä seurakuntarakennuksesta, ja se tulee olemaan seurakuntarakennuksen puoleiselta sivultaan 3-kerroksinen.

Kaavahanketta varten on laadittu meluselvitys, jonka perusteella voidaan todeta, että valtioneuvoston asetuksen mukaiset melun ohjearvot alittuvat asuintiloissa sekä leikki- ja oleskelualueilla. Meluntorjuntaan on annettu kaavamääräykset.

Asemakaava mahdollistaa mielipiteessä mainitun puistokaistan muuttamisen kulkuväyläksi esitetyllä tavalla.

3. As Oy Toimelanrinne (Eero Nurmi ja Joonas Pylkkänen)

Asemakaavamuutoksen valmistelua ei tule jatkaa esitetyn kaltaisena seuraavista syistä:

- Asemakaavamuutos on yleiskaavan vastainen ja yleiskaavasta ei voi poiketa, ellei se ole ilmeisen vanhentunut. Keravan yleiskaava on päivitetty juuri jolloin sitä ei voi pitää vanhentuneena.
- Nykyinen voimassa oleva asemakaava on hyvä mahdollistaessaan enintään 2 kerrosta ja maksimissaan 7 metrin korkuisen rakennuksen.
- Uusi rakennus on tarkoitettu sijoittamaan risteykseen, joka on vilkkaasti liikennöity ja sen lähiympäristössä jo useita ajoneuvoliittymiä. Risteyksessä kulkee myös kevyen

liikenteen väyliä, joilla liikkuu paljon pyöräilijöitä ja lapsia. Jo tälläkin hetkellä liikenteen tuottamat melu- ja pölyhaitat ovat merkittäviä, ja uusi rakennus tulisi lisäämään näitä merkittävästi. Uuden kerrostalon rakentamisella on huomattavat vaikutukset liikenneturvallisuuuteen.

- Alustavassa suunnitelmassa kerrostalolle on ajateltu 16 autopaikkaa 32 asuntoa varten. Autopaikat eivät tule riittämään asukkaille, jolloin asukkaiden on etsittävä paikoitusta ympäröivien katujen varsilta. Lähikadut ovat kapeita ja jo nyt mm. seurakunnan tapahtumien aikaan autoja paikoitetaan katujen varsien lisäksi naapurikiinteistöjen paikoille ja nurmikoille. Uusi kerrostalo pahentaa jo entisestään huonoa tilannetta ja tilanteesta tulee kestämatön.
- Suunnitteilla oleva 4-kerroksinen asuinkerrostalo poikkeaa oleellisesti muusta vieressä olevasta ympäristöstä ja siten ei kuulu kaupunkikuvaan muuttaen pientalomaiseman siluettia.
- Uusi asuinkerrostalo vaikuttaa oleellisesti ympäröivän alueen rivitalojen asuntojen arvoon ja jälleenmyyntiin.

Vastine:

Yleiskaava on kunnan maankäytön yleispiirteinen suunnitelma, jossa osoitetaan maankäytön pääkäyttötarkoitus, ja jossa tehdyt ratkaisut tarkentuvat alueelle laadittavassa asemakaavassa. Yleiskaavaa ei tulkita kiinteistörajojen tarkkuudella, kuten asemakaavaa. Tämän lisäksi yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten muuttaminen on asemakaavassa jossain määrin mahdollista, mikäli yleiskaavassa tehty maankäytöllinen ratkaisu ei päämerkitykseltään muutu.

Koko kaavamuutosalue on merkitty voimassa olevaan yleiskaavaan nykyisellään säilyväksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-1). Yleiskaavan AP-2 –alueen kaavamääräyksen mukaan: Alueen talotyyppijakauma koostuu pääsääntöisesti erillispientaloista sekä pien- ja rivitaloista. Alueen täydennysrakentamishankkeiden on sopeuduttava olemassa olevaan asuinrakenteeseen. Yleiskaavan nykyisellään säilyvien alueiden kaavamääräyksen mukaan: Kyseisillä alueilla voi toteuttaa täydennysrakentamista tavalla, joka ei muuta alueen kokonaisilmettä. Alueelle voi laatia täydennysrakentamisen sallivia asemakaavamuutoksia.

Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen talotyyppijakauma muodostuu siis pääsääntöisesti pien- ja rivitaloista, mutta se ei sulje kokonaan pois kerrostaloja. Yhden uuden asuinkerrostalon rakentaminen ei myöskään muuta kokonaisuudessaan aina Lapilan kartanolle asti ulottuvan noin 6,4 hehtaarin kokoisen AP-1 –alueen kokonaisilmettä tai pääkäyttötarkoitusta.

Uuden rakennuksen ja sen liittymän sijoittelussa on otettu huomioon suunnitteluohjeiden ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaiset näkemäalueet. Rakennus sijoitetaan Jussilantien, Papintien ja Ahjontaipaleen risteyksestä niin kauas, että näkemäalue pysyy suunnitteluohjeiden mukaisena. Uuden asuinkerrostalon mukanaan tuomaa liikenteen määrän lisäystä ei voida pitää merkittävänä.

Asemakaavamuutoksessa edellytetään 1 autopaikka jokaista 120 kerrosneliometriä kohden. Kun huomioidaan rakennuspaikan etäisyys keskustasta ja asemasta sekä lähialueen kevyen ja julkisen liikenteen yhteyksimahdollisuudet, voidaan katsoa autopaikkavaatimuksen olevan sopiva.

Uuden asuinrakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan välttämättä edellyttää sitä, että sen tulisi kerroskorkeudeltaan vastata lähialueen rakennuksia, vaan on yleistä, että kaupunkikuvaan haetaan vaihtelua ja ilmeikkyyttä mm. kerroskorkeuksia vaihtelemalla. Lähialueen rakennuskanta on tällä hetkellä kerroskorkeudeltaan ja käyttötarkoitukseltaan monipuolista. Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen tulee olemaan lähiympäristön arvot ja ominaispiirteet huomioon ottavaa ja laadukasta. Rakennuksen materiaaleissa ja väryksessä, hahmossa ja julkisivujen jäsentelyssä on otettu huomioon etenkin juuri Keravan seurakuntatalon ja kirkon arvotettu kokonaisuus. Uuden rakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan on varmistettu rakennuksen ulkonäkö- ja muotoa, kuten julkisivumateriaaleja ja värejä koskevin kaavamääräyksin. Uusi asuinrakennus ei poikkea räystäskorkeudeltaan merkittävästi viereisestä seurakuntarakennuksesta, ja se tulee olemaan seurakuntarakennuksen puoleiselta sivultaan 3-kerroksinen.

Uudisrakennuksen vaikutuksia lähiympäristöönsä ja erityisesti sen varjostusvaikutusta voidaan arvioida ns. 45 asteen valokulmalla. Tämä tarkoittaa sitä, että riippumatta ilmansuunnasta uudisrakennuksen korkeuden ei tulisi ylittää sen etäisyyttä naapurirakennuksen asuinhuoneen ikkuna-aukoista. Uudisrakennus tulee olemaan As Oy Toimelanrinteen puoleiselta räystäskorkeudeltaan noin 11 metriä korkea ja rakennusten välinen etäisyys tulee olemaan noin 23 metriä. Näin ollen valokulman voidaan katsoa toteutuvan eikä ehdotetun rakentamisen voida katsoa olevan kerrosluvultaan As Oy Toimelanrinteen rakennukseen nähden liian korkea.

As Oy Toimelanrinteen oleskelupihat ja pääikkunat ovat myös suunnattuna itään, pois päin uudesta asuin kerrostalosta.

Uuden asuin kerrostalon rakentaminen muuttaa lähialueen kaupunkikuvaa. Rakennettujen alueiden tiivistyessä näkymien ja kaupunkikuvan muuttumiselta ei kuitenkaan voida kokonaan välttyä. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa olosuhteiden muutos on jopa väistämätöntä. Täydennysrakentaminen lisää alueiden elinvoimaisuutta ja edistää kestävästä kaupunkikehitystä. Kaupungin kehittymiselle ja muutoksille on tarvetta.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin strategian, yleiskaavan 2035 ja asuntopoliittisen ohjelman tavoitteiden mukaista.

Lausunnot:

Pyydetty	Saatu
Kerava-seura ry	
Keravan Omakotiyhdistys ry	
Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry	1.4.2019
Keravan Vanhusneuvosto	
Keravan Vammaisneuvosto	
Keravan Yrittäjät ry	
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo	2.4.2019
Uudenmaan Ely-keskus, tiedoksi	
Uudenmaan liitto, tiedoksi	
Museovirasto	29.3.2019
Elisa Oyj	22.3.2019
Telia Oy	26.3.2019
Keravan Energia Oy	5.4.2019
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus	
Kaupunkitekniikka	4.4.2019

Mielipiteet:

Airila Eeva ja Mauri	19.3.2019
Raevaara Pasi ja Maija	27.3.2019
As Oy Toimelanrinne	3.4.2019