

PORVOONKATU 20, ASEMAKAAVAMUUTOS (2369)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden referaatit ja vastineet, nähtävillä 4.2.-5.3.2021.

LAUSUNNOT

1. Keravan Energia

Suunnittelualueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Keravan kaupunkitekniikan toimiala

Kaavamuutoksessa tulee yhteistyössä huomioida Kotopellonkadun ja Porvoonkadun liittymäalueelle tarvittavat bussipysäkit, kevyen liikenteen yhteydet ja Sköldvik-radan tulevan alikulun vaatimat tilatarpeet.

Vastine:

Lausunnossa esitetyt asiat on huomioitu.

3. Keravan omakotiyhdistys

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Keravan Kotiseutumuseo, jonka ympäristö pientaloalueineen muodostaa kokonaisuuden, joka alueen suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon. Tontin suunnittelu liittyy myös kaupungin teknisen varikon alueeseen Kotopellonkadun itäpuolella, jonka suunnittelu on tiittävästi kesken. Toivottavasti tämä alue saadaan kuntoon ennen Keravan asuntomessuja.

Keravan Omakotiyhdistys katsoo, että pientalovaltaiselle alueelle Porvoonkadun pohjoispuolelle ja Kotopellonkadun länsipuolelle ei tule rakentaa muusta rakennuskannasta maisemallisesti täysin poikkeavaa kerrostaloa tai -taloja, jotka pimentäisivät pohjoispuolelle jääviä omakotitaloja. Omakotiyhdistys esittää, että kerrostalojen sijaan tontille rakennettaisiin tilaviksi perheasunnoiksi esimerkiksi Townhouse-tyylinen ketjutalo, L- tai U-muotoon. Tämä olisi pientalomainen mutta tehokas ja tiivis 2-kerroksinen rakennuskokonaisuus, joka istuisi kerrostaloja paremmin alueen muuhun rakennuskantaan ja monipuolistaisi Keravan kaupungin yksipuolista talotyypijakaamaa. Rakennusmateriaalin tulisi olla puuta, kuten alueen omakotitaloissa.

Vastine:

Asemakaavamuutoksella pyritään tiivistämään olemassa olevaa kaupunkirakennetta keskustan palveluiden ja Keravan aseman läheisyydessä sekä vastaamaan omistusasuntojen

kysyntään kaupungin alueella, kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin ja valtion välisen MAL-sopimuksen, Keravan kaupunkistrategian 2025, asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 ja yleiskaavan 2035 tavoitteiden mukaisesti.

Keravan kaupunginvaltuusto on päättänyt yleiskaava 2035:n hyväksyessään merkitä ko. alueen kehitettäväksi asuntoalueeksi (A-2) ja siten päättänyt edistää maankäytön muutosta alueella. Kehitettävä alue -merkinnällä osoitetaan alueet, joilla on tarpeen tehdä erilaisia maankäyttöä muuttavia toimenpiteitä. Alueilla voi kaavamääräyksen mukaan toteuttaa aluerakennetta tiivistävää tai muuttavaa täydennysrakentamista. Asuntoalue on yleiskaavamääräyksen mukaan tarkoitettu talotyyppijakaumaltaan monipuoliseksi asuntoalueeksi. Alueen täydennysrakentamishankkeiden on kaavamääräyksen mukaan sovelluttava osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta. Yleiskaava 2035:n laatimisen yhteydessä on järjestetty laaja asukkaita ja muita osallisia koskeva kuuleminen, eikä kaavaehdotuksesta ole saatu muistutuksia, jossa olisi vastustettu asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistavaa kaavamerkintää Porvoonkadun – Kotopellonkadun alueelle.

Uusi asuinkerrostalo on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman hyvin alueen kaupunkikuvaan sopivaksi. Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen tulee olemaan lähiympäristön arvot ja ominaispiirteet huomioon ottavaa ja laadukasta. Rakennuksen materiaaleissa ja värityksessä, hahmossa ja julkisivujen jäsentelyssä on otettu huomioon Heikkilänmäen museoalueen arvokas kokonaisuus sekä lähiympäristön muu rakennuskanta. Uuden rakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan on varmistettu kaavamääräyksin.

Uusi asuinrakennus ei nouse harjakorkeudeltaan museonmäen puustoa korkeammalle ja asemakaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen ja museoalueen sekä sen rakennusten välille jää runsaasti tilaa. Uusi asuinkerrostalo sijoittuu lähimmillään noin 57 metrin päähän Heikkilänmäen museon kiinteistön rajasta ja noin 95 metrin etäisyydelle museorakennuksesta. Asuinkerrostalokorttelin ja Heikkilänmäen museokiinteistön väliin jää noin 16 metrin levyinen lähivirkistysalue.

Museon piha-alueelta päin katsottuna näkymät eivät kesäaikaan tiiviin kasvillisuuden johdosta muutu. Talviaikainen maisema muuttuu jonkin verran, mutta nykytilanteessakin museonmäeltä on nähtävissä Porvoonkadun varrella sijaitsevat asuinkerrostalot.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisella ei ole vaikutusta Heikkilänmäen metsän tai museoalueen virkistys- tai luontoarvoihin. Maankäytön muutos rajoittuu nykyiselle jo rakennetulle omakotitontille ja katujen risteyksessä olevalle pienehkölle viheralueelle.

Suunnittelualueeseen kuuluvalla Porvoonkadun ja Kotopellonkadun risteyksessä sijaitsevalla viheralueella ei ole luontoselvityksen mukaan erityisiä luontoarvoja, jotka rajoittaisivat alueen maankäyttöä.

Asemakaavamuutoksessa kerrostalon piha-alue on pyritty saamaan mahdollisimman vihreäksi osoittamalla se kokonaisuudessaan istutettavaksi alueen osaksi autopaikoille

varattua aluetta lukuun ottamatta. Länsirajan läheisyyteen sijoitettavat autopaikkojen ja rajan väliin tulee jättää 2 metrin istutettava alueen osa ja paikat tulee rakentaa katokseen tuomaan näkösuojaa naapurikiinteistölle. Asemakaavassa on myös annettu erillinen määräys, joka velvoittaa istuttamaan alueelle puita ja pensaita.

Uuden asuinkerrostalon ei voida myöskään katsoa olevan liian lähellä tai liian korkea suhteessa lähialueen asuinrakennuksiin, sillä rakennusten etäisyyksiin ja korkeuksiin perustuva 45 asteen valokulma toteutuu. 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 räystäskorkeudeltaan noin 18 metriä korkea ja sen etäisyys tulee olemaan sen pohjoispuolella sijaitsevaan omakotitaloon noin 27 metriä ja sen länsipuolella sijaitsevaan omakotitaloon noin 31 metriä. Naapurirakennukset sijaitsevat myös 1-1,5 metriä asuinkerrostalon pohjakerroksen lattiatasoa korkeammalla. Näin ollen valokulman voidaan katsoa toteutuvan ja sen olevan jopa suosituksena olevaa 45 astetta loivempi ja siten naapureille edullisempi.

Kaavatalous on myös yksi asemakaavaprosessin aikana huomioon otettava ja muiden suunnittelua ohjaavien reunaehtojen kanssa yhteen sovitettava asia. Taloudellinen kannattavuus ei siten yksin ohjaa suunnittelua mutta osana hankkeen toteutettavuuden mittaristoa se on kuitenkin otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. Ehdotus siitä, että asuinkerrostalojen kerroskorkeutta, ja siten rakennusoikeutta laskettaisiin, ei tuota toteuttamiskelpoista kaavaratkaisua.

4. Kerava-seura

Nyt käsitellyssä oleva kaavasunnitelma on seuran mielestä pelottava uhka Heikkilänmäen säilymiselle keitaana keskellä kaupunkia. Nyt suunnitteilla oleva kerrostalo mitä ilmeisimmin aloittaa ketjun, jonka muodostaa usea kerrostalo ikään kuin raamittamaan Porvoonkadun sisääntuloväylän aina Kotimäen risteykseen saakka.

Seuralla ei ole halua suinkaan olla kehityksen jarruna. Se kuitenkin vastustaa rakennushankkeita, jotka tulevat massiivisina aivan Heikkilänmäen rajanaapureiksi. Vaihtoehtona seura tarjoaa pientaloja tai rivitaloja, jotka lisäisivät Heikkilän naapurina Keravalle tyyppillistä rakentamisen kerroksellisuutta

Huolestuttavaa on seuran mukaan sekä rakennusten turvallisuus että ympäröivän puuston ja kasvuston tärveltyminen. Pihapiirissä on rauhoitetut mänty ja kuusi sekä vanhasta asuinpaikasta kielivät puistolehmut ja uusimpina muutama vuosi sitten istutetut metsälehmut. Tallella on yhä kulttuurisesti arvokkaita pihakasveja.

Jos naapurustoon tulee suuri määrä uusia asukkaita, kenties vielä lyhytaikaisiksi ”juurtuneita”, syytä on olla vakavasti huolissaan museoalueesta kaikkine ulottuvuuksineen.

Jäljet todellakin pelottavat, sillä viime vuosina Heikkilänmäki on kiehtonut etenkin kesäviikonloppuina omin eväin varustautuneita rentoutujia.

Kerava-seura edellyttää muutenkin, että Heikkilänmäen suurta arvoa ja ainutlaatuisuus ei unohtuisi uusia suunnitelmia tehtäessä. Erityisen isosti ja kaikin mahdollisin keinoin on taattava Heikkilänmäen turvallisuus. Kotiseutumuseo kokonaisuutenaan lisää niin vanhojen kuin nuorten hyvinvointia; yksi kaupunkistrategian kärkihankkeistahan on juuri vapaa-aika ja hyvinvointi.

Kannattaa muistaa, että Heikkilänmäki on kaikilta osin korvaamaton. Siellä ovat kaupungin juuret. Niitä ei saa tuhota.

Vastine:

Ks. vastine Keravan omakotiyhdistyksen mielipiteeseen (nro. 3).

5. Keravan ympäristönsuojeluyhdistys

Yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus alueella on A-2, jossa täydennysrakennushankkeiden on sovellettava osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta. Kyseessä ei ole kerrostalovaltainen alue AK. Ennakkopäätös siitä, että paikalle kaavoitetaan kerrostalo, on yleiskaavan vastainen. Kun paikka rajoittuu välittömästi Heikkilänmäen museoalueeseen ja siihen liittyvään virkistysalueeseen, tulee lähtökohdaksi aivan erityisesti ottaa yhteensopivuus museoalueen kanssa. Heikkilänmäkeä ympäröivän metsäalueen supistaminen heikentää myös itse museoalueen luontoarvoja. Pienten metsäkaistaleiden rakentaminen on ristiriidassa sen kanssa, että viherkaavassa painotetaan juuri näiden ekosysteemipalveluiden tärkeyttä. Kaupungin keskusta-alueen luontoelämyksiä tarjoavat alueet tulisi vahvasti huomioida kaavasuunnittelussa. Kun puitten määrä vähenee, niin linnut häviävät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa rajattu alue on aivan liian pieni kaavoitettavaksi erikseen täysin toiseen käyttötarkoitukseen, missä ympäristö tällä hetkellä on. Jotta voidaan arvioida, soveltuuko uusi kaava osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta, tulee laatia kokonaisesitys vähintäänkin alueesta, joka ulottuu Kotopellonkadulta Museopolulle asti. Mielellään esitykseen tulisi ottaa mukaan myös Kotopellonkadun varsi. Kerrostalo ei kaupunkikuvallisesti sovi yhteen aluetta tällä hetkellä ympäröivän kaupunkirakenteen kanssa.

Vastine:

Yleiskaavaan, kaupunkikuvaan/museoalueeseen sekä luontoarvoihin liittyen ks. vastine Keravan omakotiyhdistyksen mielipiteeseen (nro. 3).

Koko yleiskaavan mukaisen kehitettävän asuntoalueen suunnittelu ja kaavoitus yhdellä kertaa on pirstaleisesta maanomistuksesta johtuen hyvin haasteellista. Koko alueen kaavoitus yhdellä kerralla edellyttäisi jokaisen maanomistajan suostumusta. Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmaa laadittaessa on tutkittu useampi vaihtoehto tontin

maankäytöstä sekä myös laajemmin mahdollista maankäytön muutosta lähialueilla. Asemakaavamuutoksen selostuksen liitteenä oleva viitesuunnitelma koskee kuitenkin vain asemakaavamuutoksen aluetta.

6. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta keskeisenä tavoitteena vastuumuseo pitää Heikkilän kotiseutumuseon miljöön turvaamista ja tietoisuuden lisäämistä alueen merkityksestä tärkeänä paikallisena kulttuuriympäristönä. Asemakaavan muutoksella tulee siten asettaa riittävät reunaehdot Porvoonkatu 20 mahdolliselle kerrostalorakentamiselle niin, että vaikutukset Heikkilän kotiseutumuseon kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ja vehreään miljööseen minimoidaan. Uudisrakennusten korkeutta tulee rajoittaa niin, että rakennukset eivät nouse puiden latvusten yläpuolelle. Rakentaminen tulee sijoittaa tontin kadun puoleiselle osalle niin, että museoalueen puoleinen osa on mahdollista säilyttää puustoisena ja vehreänä tai tarvittaessa edellyttää puiden ja pensaiden istuttamista. Myös raja-alueelle sijoittuvan kapean lähivirkistysalueen hoitoon tulee tästä näkökulmasta kiinnittää huomiota.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualan vieressä, sen luoteispuolella on Museoviraston muinaisjäänösrekisteriin merkitty muu kulttuuriperintökohde Yli-Kerava (Öfver Kärvoby) Heikkilä (kohteen tunnus muinaisjäänösrekisterissä 100000999), joka on historiallisen ajan asuinpaikka. Heikkilä mainitaan kirjallisissa lähteissä ensimmäisen kerran 1540. Tontilla on sijainnut kaksi rakennusta 1770-luvulta lähtien.

Suunnittelualueesta noin 200–300 m idän ja kaakon suuntaan sijaitsevat kiinteät muinaisjäänökset Vakomaa 1 ja Vakomaa 2 (tunnukset muinaisjäänösrekisterissä 1000037307 ja 24501000), jotka ovat kivikautisia asuinpaikkoja. Löydöt asuinpaikoista on tehty 38–40 metrin korkeudella merenpinnan yläpuolella. Keravan kaupungin arkeologi Olli Kunnas tutki Heikkilän kyläpaikan 2013 ja Vakomaan kivikautiset asuinpaikat 2017. Kohteet rajattiin tutkimusten jälkeen muinaisjäänösrekisterin paikkatietoaineistoon.

Koska suunnittelualueella ei ole aikaisemmissa tutkimuksissa tehty havaintoja arkeologisesta kulttuuriperinnöstä, ei Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo edellytä sen tutkimista arkeologisin menetelmin. Ottaen huomioon suunnittelualan topografian ja sijainnin 42–45 metrin korkeudella merenpinnasta sekä sen läheisyydessä sijaitsevan kylätontin, on mahdollista, että suunnittelualueella voi kuitenkin sijaita esihistoriallisen tai historiallisen ajan asuinpaikka. Tähän on varauduttava siten, että mikäli tontilla toimittaessa havaitaan muinaisjäänöksiä arveltavia rakenteita tai muita löytöjä, on työt heti pysäytettävä ja asiasta on oltava välittömästi yhteydessä Museovirastoon tai Keski-Uudenmaan alueelliseen vastuumuseoon.

Edellä mainittuun viitaten alueellinen vastuumuseo korostaa Heikkilän kotiseutumuseon merkitystä osana vanhinta keravalaista rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueellinen vastuumuseo pitääkin kotiseutumuseon lähiympäristön tulevissa suunnitelmissa ja

asemakaavojen muutoksissa tärkeänä tavoitteena sitä, että tämän museoalueen historiallisen asuinpaikan ympärille rakentuneeseen kokonaisuuteen rajautuvilla tonteilla ja alueilla säilytetään riittävä vihreä siirtymävyöhyke ja sitä kautta turvataan museoalueen ominaisuutensa säilyminen. Tämän lisäksi alueellinen vastuumuseo pitää kuitenkin tärkeänä tavoitteena, että voimakkaasti muuttuvassa ja uudistuvassa ympäristössä alueen pitkää rakennettua historiaa tuodaan osaksi ihmisten arkea esimerkiksi linjaamalla uusia kevyen liikenteen reittejä museoalueen tuntumaan. Vahvistamalla asukkaiden mahdollisuuksia olla vuoro vaikutuksessa keravalaiseen kulttuuriperintöön ja liittämällä alue ja sen pitkä historia luontevaksi osaksi asukkaiden jokapäiväistä elämää ja nykyhetkeä voidaan vahvistaa myös alueen paikallista identiteettiä ja luoda siitä vetovoimatekijä.

Vastine:

Uusi asuin kerrostalo on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman hyvin alueen kaupunkikuvaan sopivaksi. Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen tulee olemaan lähiympäristön arvot ja ominaispiirteet huomioon ottavaa ja laadukasta. Rakennuksen materiaaleissa ja värityksessä, hahmossa ja julkisivujen jäsentelyssä on otettu huomioon Heikkilänmäen museoalueen arvokas kokonaisuus sekä lähiympäristön muu rakennuskanta. Uuden rakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan on varmistettu kaavamääräyksin.

Uusi asuinrakennus ei nouse harjakorkeudeltaan museonmäen puustoa korkeammalle ja asemakaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen ja museoalueen sekä sen rakennusten välille jää runsaasti tilaa. Uusi asuin kerrostalo sijoittuu lähimmillään noin 57 metrin päähän Heikkilänmäen museon kiinteistön rajasta ja noin 95 metrin etäisyydelle museorakennuksesta. Asuin kerrostalokorttelin ja Heikkilänmäen museokiinteistön väliin jää noin 16 metrin levyinen lähivirkistysalue.

Museon piha-alueelta päin katsottuna näkymät eivät kesäaikaan tiiviin kasvillisuuden johdosta muutu. Talviaikainen maisema muuttuu jonkin verran, mutta nykytilanteessakin museonmäeltä on nähtävissä Porvoonkadun varrella sijaitsevat asuin kerrostalot.

Asemakaavamuutoksessa kerrostalon piha-alue on pyritty saamaan mahdollisimman vihreäksi osoittamalla se kokonaisuudessaan istutettavaksi alueen osaksi autopaikoille varattua aluetta lukuun ottamatta. Länsirajan läheisyyteen sijoitettavat autopaikkojen ja rajan väliin tulee jättää 2 metrin istutettava alueen osa ja paikat tulee rakentaa katokseen tuomaan näkösuojaa naapurikiinteistölle. Asemakaavassa on myös annettu erillinen määräys, joka velvoittaa istuttamaan alueelle puita ja pensaita.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisella ei ole vaikutusta Heikkilänmäen metsän tai museoalueen virkistys- tai luontoarvoihin. Maankäytön muutos rajoittuu nykyiselle jo rakennetulle omakotitontille ja katujen risteyksessä olevalle pienehkölle viheralueelle.

Asemakaavamuutoksessa on otettu alueen vihreä ja puistomainen ympäristö huomioon. Piha-alue on osoitettu kokonaisuudessaan istutettavaksi alueen osaksi autopaikoille varattua

aluetta lukuun ottamatta. Asemakaavassa on myös annettu erillinen määräys, joka velvoittaa istuttamaan alueelle puita ja pensaita.

7. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Viereisen katuliikenteen ja läheisen radan meluvaikutus ja sen torjunta on syytä ottaa huomioon. Samoin tulee tarkastella myös lentoliikennettä kohteen sijaitessa Helsinki-Vantaa lentokentän lentokoneiden lähestymissektorissa, jossa Finavia on suositellut asuinrakennusten ulkovaipalle ääneneristysvaatimusta 35 dB(A).

Virkistysalueen luontoarvot tulee arvioida. Näistä ympäristökeskuksella ei ole selvityksiin perustuvaa käsitystä. Myös alueen vaikutus viheralueena virkistykseen ja lähimaisemaan tulisi ottaa huomioon. Suosittelemme lähtökohdaksi, että ainakin osa virkistysaluetta säästetään.

Vastine:

Viereisten liikenneväylien melu on otettu huomioon, ja asemakaavamuutoksen laatimisen tueksi on laadittu selostuksen liitteenä oleva meluselvitys. Asemakaavassa on annettu tarpeelliset määräykset meluntorjunnalle. Suunnittelualue sijaitsee Lden +55 dB lentomelualan ulkopuolella, joten tarvittava ääneneristävyysvaatimus on 32 dB.

8. Telia

Teliällä ei kaavan alueella verkkoa. Läheisyydessä on, joka mahdollistaa helposti mahdollisten tulevien talojen liittämisen Telian kuituun.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

MIELIPITEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seitsemän mielipidettä, joista yksi oli taloyhtiön mielipide ja kahdessa oli useamman yksityishenkilön nimi. Yhteensä mielipiteissä oli 22 henkilön nimiä. Kaavoittaja on myös keskustellut hankkeesta puhelimesta osallisten kanssa. Saadut mielipiteet ja puhelinkeskustelut on referoitu alla ja niihin on annettu vastineet.

1. Hanketta ja suunnittelualueen sijaintia koskevat mielipiteet

Asuinkerrostalon rakentamista vastustetaan omakotitalotontin ja nykyisen viheralueen tilalle. Alueen ottamista rakentamiskäyttöön pidettiin yleisesti ottaen tarpeettomana ja esitettiin että alue jätetään nykyiselleen.

Asuinkerrostalo tulisi rakentaa jonnekin muualle, kuten esimerkiksi keskustan kävelykadun varteen, missä on paljon ränsistyneitä rakennuksia, kuten Anttilan talo tai entinen S-market. Myös kaupungin varikon alueen suunnitelmat tulisi ensisijaisesti ottaa tarkasteluun minkä jälkeen voitaisiin tutkia ko. alueen täydennysrakentamista.

Asuinkerrostalon rakentaminen tuo alueelle lisää häiriöitä, varkauksia, ilkivaltaa yms. ja muuttaa lähiympäristön slummiksi ja Ruotsin kaltaiseksi no-go -alueeksi. Lähialueen asuntojen arvo laskee mikäli asemakaavamuutos toteutetaan.

Alueella on vuonna 2016 vahvistettu omakotitalokaava. Keravan asukkaat eivät voi luottaa kaavoituspäätöksiin jatkossa, jos näin pian tätäkin aluetta ollaan muuttamassa toisenlaiseksi.

Alueelle tulisi toteuttaa omistusasuntoja ja huoneistojen tulisi olla kooltaan perheille soveltuvia, koska lähelle valmistuu uusi koulu.

Kaupungin vastine:

Asemakaavamuutoksella pyritään tiivistämään olemassa olevaa kaupunkirakennetta keskustan palveluiden ja Keravan aseman läheisyydessä sekä vastaamaan omistusasuntojen kysyntään kaupungin alueella, kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin ja valtion välisen MAL-sopimuksen, Keravan kaupunkistrategian 2025, asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 ja yleiskaavan 2035 tavoitteiden mukaisesti.

Keravan kaupunginvaltuusto on päättänyt yleiskaava 2035:n hyväksyessään merkitä ko. alueen kehitettäväksi asuntoalueeksi (A-2) ja siten päättänyt edistää maankäytön muutosta alueella. Kehitettävä alue -merkinnällä osoitetaan alueet, joilla on tarpeen tehdä erilaisia maankäyttöä muuttavia toimenpiteitä. Alueilla voi kaavamääräyksen mukaan toteuttaa aluerakennetta tiivistävää tai muuttavaa täydennysrakentamista. Asuntoalue on yleiskaavamääräyksen mukaan tarkoitettu talotyyppijakaumaltaan monipuoliseksi asuntoalueeksi. Alueen täydennysrakentamishankkeiden on kaavamääräyksen mukaan sovellettava osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta. Yleiskaava 2035:n laatimisen yhteydessä on järjestetty laaja asukkaita ja muita osallisia koskeva kuuleminen, eikä kaavaehdotuksesta

ole saatu muistutuksia, jossa olisi vastustettu asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistavaa kaavamerkintää Porvoonkadun – Kotopellonkadun alueelle.

Keravan kaupunkistrategian 2025 tavoitteena on mm. kestävä yhdyskuntarakenteen kehittäminen tiivistämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja etsimällä täydennysrakentamiskohteita olemassa olevasta kaupunkirakenteesta. Kaupunki edistää aktiivisesti täydennysrakentamista erityisesti keskustan ja aseman vaikutusalueella ja etsii sille soveltuvia kohteita olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisäältä, mutta mahdollisten kaavamuutoshankkeiden etenemiselle tarvitaan aina maanomistajan suostumus. Mielipiteessä esitetyt keskustan kävelykadun varren kiinteistöt eivät ole kaupungin omistuksessa, eikä kaupunki voi siten lähteä kehittämään niitä ilman maanomistajan suostumusta.

Kaupungin varikon alue on osoitettu yleiskaavassa uudeksi asuntoalueeksi (A-4). Alueen muutos asuntoalueeksi edellyttäisi varikon siirtämistä uuteen paikkaan, mutta tähän mennessä sille ei ole vielä löydetty toista sijainniltaan yhtä edullista paikkaa.

Täydennysrakentamisella on pääsääntöisesti positiivinen vaikutus lähialueen asuntojen hintoihin. Suomessa uuden kerrostalon tai kerrostalon kaltaisen talon rakentamisen hintavaikutusta sitä ympäröivien asuntojen hintoihin on tutkittu useassa tutkimuksessa, ja tutkimusten perusteella täydennysrakentamisen vaikutus ympäröivien asuntojen hintoihin on todettu olevan pääosin positiivinen.

Keravan kaupungin koko alueen kattava yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11/2016, ja se on tullut kokonaisuudessaan voimaan siitä tehtyjen valitusten käsittelyn jälkeen 1/2019. Yleiskaavassa alue on osoitettu kehitettäväksi asuntoalueeksi (A-2), jolle on kaavamääräysten mukaan mahdollista rakentaa mm. asuinkerrostalo. Suunnittelualueen asemakaava on tullut voimaan omakotitalotontin osalta vuonna 1961 ja viheralueen osalta 1995. Asemakaavaa on mahdollista muuttaa.

Alueelle on tarkoitus toteuttaa omistusasuntotuotantoa. Kaupunki edellyttää asuntojakaumasta monipuolista Keravan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

2. Rakentamisen tehokkuutta ja sen sopeutumista ympäristöönsä koskevat mielipiteet

Alueelle esitetty rakentamisen määrä on liian suurta ja tehokasta. Rakennukset ovat liian korkeita ja massiivisia sekä sopimattomina alueen kaupunkikuvaan ja ympäristöönsä. Tontin koko on liian pieni asuinkerrostalolle eikä asuinkerrostalon rakentamista museoalueen ja omakotitalojen viereen voi pitää kaupunkikuvallisesti sopivana. Asuinkerrostalon rakentaminen on myös yleiskaavan määräysten vastaista, koska asuinkerrostalo ei sovi ympäristöönsä.

Uusi asuinkerrostalo varjostaa niiden lähellä sijaitsevia omakotitaloja. Paikalle sopisi korkeintaan 2-3 kerroksinen rakentaminen.

Alueen kehittäminen tontti kerrallaan ja siten, että rakentamiseen hyväksytään heti alkuvaiheessa vielä tehokas vaihtoehto, johtaa sirpaleiseen ja kaupunkikuvallisesti heikkoon lopputulokseen.

Tiiviin kaupunkirakentamisen ymmärretään olevan tarpeen, mutta ympäristön viihtyvyyden ja kaupunkikuvan kannalta tulisi ottaa huomioon muutakin kuin maa-alueiden tehokas kaupallinen hyödyntäminen.

Uudisrakentaminen heikentää Kotiseutumuseon arvokkaan kulttuuriympäristön arvoja. Porvoonkadun varressa on Kotiseutumuseon puolella pientaloja, jotka kuuluvat kulttuurimaisemaan ja puistomaiseen ympäristöön. Kerrostalo parkkipaikkoinen suunniteltuun paikkaan rikkoisi alueen harmonisen kokonaisuuden ja vaikuttaisi nykyisten alueella asuvien lisäksi myös laajemmin kaupunkilaisten suosiman virkistysalueen viihtyvyyteen.

Uusi asuinkerrostalo tulisi sijoittaa mahdollisimman kauas Porvoonkadusta ja autopaikat kadun varteen. Rakennusten julkisivuihin pitäisi katsoa mallia naapurikerrostaloista.

Kaupungin vastine:

Uusi asuinkerrostalo on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman hyvin alueen kaupunkikuvaan sopivaksi. Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen tulee olemaan lähiympäristön arvot ja ominaispiirteet huomioon ottavaa ja laadukasta. Rakennuksen materiaaleissa ja värityksessä, hahmossa ja julkisivujen jäsentelyssä on otettu huomioon Heikkilänmäen museoalueen arvokas kokonaisuus sekä lähiympäristön muu rakennuskanta. Uuden rakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan on varmistettu kaavamääräyksin.

Uusi asuinrakennus ei nouse harjakorkeudeltaan museonmäen puustoa korkeammalle ja asemakaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen ja museoalueen sekä sen rakennusten välille jää runsaasti tilaa. Uusi asuinkerrostalo sijoittuu lähimmillään noin 57 metrin päähän Heikkilänmäen museon kiinteistön rajasta ja noin 95 metrin etäisyydelle museorakennuksesta. Asuinkerrostalokorttelin ja Heikkilänmäen museokiinteistön väliin jää noin 16 metrin levyinen lähivirkistysalue.

Museon piha-alueelta päin katsottuna näkymät eivät kesäaikaan tiiviin kasvillisuuden johdosta muutu. Talviaikainen maisema muuttuu jonkin verran, mutta nykytilanteessakin museonmäeltä on nähtävissä Porvoonkadun varrella sijaitsevat asuinkerrostalot.

Asemakaavamuutoksessa kerrostalon piha-alue on pyritty saamaan mahdollisimman vehreäksi osoittamalla se kokonaisuudessaan istutettavaksi alueen osaksi autopaikoille varattua aluetta lukuun ottamatta. Länsirajan läheisyyteen sijoitettavat autopaikkojen ja rajan väliin tulee jättää 2 metrin istutettava alueen osa ja paikat tulee rakentaa katokseen tuomaan näkösuojaa naapurikiinteistölle. Asemakaavassa on myös annettu erillinen määräys, joka velvoittaa istuttamaan alueelle puita ja pensaita.

Uuden asuinkerrostalon ei voida myöskään katsoa olevan liian lähellä tai liian korkea suhteessa lähialueen asuinrakennuksiin, sillä rakennusten etäisyyksiin ja korkeuksiin perustuva 45 asteen valokulma toteutuu. 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 räystäskorkeudeltaan noin 18 metriä korkea ja sen etäisyys tulee olemaan sen pohjoispuolella sijaitsevaan omakotitaloon noin 27 metriä ja sen länsipuolella sijaitsevaan omakotitaloon noin 31 metriä. Naapurirakennukset sijaitsevat myös 1-1,5 metriä asuinkerrostalon pohjakerroksen lattiatasoa korkeammalla. Näin ollen valokulman voidaan katsoa toteutuvan ja sen olevan jopa suosituksena olevaa 45 astetta loivempi ja siten naapureille edullisempi.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen muuttaa lähimpien asuinrakennusten näkymiä jonkin verran ja saattaa aiheuttaa jonkin verran varjostuksia. Rakennettujen alueiden tiivistyessä näkymien ja kaupunkikuvan muuttumiselta ei kuitenkaan voida kokonaan välttyä. Vähäiset näkymien muutokset ja varjostusten lisäykset eivät ole aikaisemmassa oikeuskäytännössä katsottu syiksi, joiden vuoksi kaavan ei voisi katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä sisältövaatimuksia elinympäristön osalta. Edellä mainittujen muutosten ei myöskään oikeuskäytännössä ole katsottu aiheuttavan kohtuutonta haittaa.

Koko yleiskaavan mukaisen kehitettävän asuntoalueen suunnittelu ja kaavoitus yhdellä kertaa on pirstaleisesta maanomistuksesta johtuen hyvin haasteellista. Koko alueen kaavoitus yhdellä kerralla edellyttäisi jokaisen maanomistajan suostumusta.

Kaavatalous on myös yksi asemakaavaprosessin aikana huomioon otettava ja muiden suunnittelua ohjaavien reunaehtojen kanssa yhteen sovitettava asia. Taloudellinen kannattavuus ei siten yksin ohjaa suunnittelua mutta osana hankkeen toteutettavuuden mittaristoa se on kuitenkin otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. Ehdotus siitä, että asuinkerrostalojen kerroskorkeutta, ja siten rakennusoikeutta laskettaisiin, ei tuota toteuttamiskelpoista kaavaratkaisua.

Uudisrakennus on pyritty tuomaan mahdollisimman lähelle Porvoonkatua siksi, että naapurirakennuksiin ja museoalueeseen saataisiin mahdollisimman suuri etäisyys. Rakennuksen tuominen kiinni katualueeseen luo myös viihtyisää katumiljöötä. Rakennuksen materiaaleissa ja väriyksessä on otettu huomioon Heikkilänmäen museoalueen arvokas kokonaisuus sekä lähiympäristön muu rakennuskanta.

3. Luonto- ja virkistysarvoja koskevat mielipiteet

Asemakaavamuutos tuhoaa koko Heikkilänmäen metsän ja sen mukana alueen luonnon ja linnut. Alueelle tulisi jättää edes jonkun verran metsää ja luontoa. Museonmäen alueella ja suunnittelualueella esiintyy paljon erilaisia lintulajeja, joiden elinympäristöt ovat vaarassa.

Keravalla kaikki metsät rakennetaan täyteen. Kaupungin alueelle pitäisi jättää myös puustoa ja vihreitä alueita. Suunnittelualueen lähiympäristö on puistomainen ja alueen vehreys tulisi säilyttää tulevaisuudessakin.

Suunnittelualueita tulisi kehittää Porvoonkatua ja Kotopellonkatua kulkevien ulkoilijoiden virkistysalueena.

Kaupungin vastine:

Asemakaavamuutoksen toteuttamisella ei ole vaikutusta Heikkilänmäen metsän tai museoalueen virkistys- tai luontoarvoihin. Maankäytön muutos rajoittuu nykyiselle jo rakennetulle omakotitontille ja katujen risteyksessä olevalle pienehkölle viheralueelle. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee jatkossakin runsaasti erilaisia luonto- ja virkistysalueita.

Asemakaavamuutoksessa on otettu alueen vehreä ja puistomainen ympäristö huomioon. Piha-alue on osoitettu kokonaisuudessaan istutettavaksi alueen osaksi autopaikoille varattua aluetta lukuun ottamatta. Asemakaavassa on myös annettu erillinen määräys, joka velvoittaa istuttamaan alueelle puita ja pensaita.

Suunnittelualueeseen kuuluvalla Porvoonkadun ja Kotopellonkadun risteyksessä sijaitsevalla viheralueella ei ole luontoselvityksen mukaan erityisiä luontoarvoja, jotka rajoittaisivat alueen maankäyttöä.

Katujen risteyksessä olevaa viheraluetta ei voida myöskään kehittää virkistysalueena liikenteen melun vuoksi. Liikenteen melutaso on alueella meluselvityksen mukaan päiväaikaan nykytilanteessa 55-65 dB ja tulevaisuudessa melutasot ovat vielä tätä korkeampia. Asutuskeskusten sisäisillä virkistysalueilla liikenteen melu ei saisi ylittää 55 dB päiväaikaan, joten aluetta ei voida pitää hyvänä virkistysalueena.

4. Liikennettä koskevat mielipiteet

Uudisrakentaminen lisää liikennettä lähialueen kaduilla ja sen johtaa liikenneturvallisuuden heikkenemiseen ja melun lisääntymiseen alueella.

Kerrostalon autopaikkojen eivät mahdu ahtaalle tontille. Ajoneuvoliittymä tulisi rakentaa Kotopellonkadun kautta.

Porvoonkadun ja Kotopellonkadun risteykseen tulisi rakentaa kiertoliittymä, sillä se tekee liikenteestä sujuvampaa ja muuttaisi koko kadun liikenteen turvallisemmaksi.

Vaihtoehtoisesti risteykseen tulee asentaa liikenteen mukaan automaattisesti vaihtuvat liikennevalot. Ehdotukset tulee huomioida kaavamuutoksessa, sillä uudisrakentamisen jälkeen ei ole enää mahdollista tehdä muutoksia risteykseen.

Kaupungin vastine:

Kun huomioidaan Porvoonkadun nykyinen ja ennusteen mukainen liikennemäärä, voidaan yhden asuinkerrostalon aiheuttamaa liikenteen määrän kasvua alueella pitää lähinnä marginaalisena. Asuinkerrostalon rakentamisen aiheuttama liikenteen määrän vähäinen kasvu ei myöskään nosta melun keskiäänitasoja alueella. Uuden asuinkerrostalon rakentaminen toisaalta parantaa ääniolosuhteita sen pohjois- ja itäpuolella sijaitsevilla omakotitalotonteilla niiden piha-alueiden keskiäänitasoja laskevasti.

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu autopaikkojen mitoitusta ja sijoittelua ja on todettavissa, että tontille mahtuu yleiskaavan edellyttämä määrä autopaikkoja siten, että pihalle jää myös tilaa leikki- ja oleskelualueelle sekä vehreälle suojavyöhykkeelle omakotitalotontteja ja museoaluetta vastaan.

Alueen liikennemäärät nyky- ja ennustetilanteessa huomioiden kiertoliittymän tai liikennevalojen toteuttamista risteykseen ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Huomattavien kustannusten lisäksi liikenneympyrän toteuttaminen veisi myös runsaasti maa-alaa, mikä edellyttäisi asemakaavojen muuttamista myös muilla risteystä lähimillä korttelialueilla.

Pyydetty	Saatu
Keravan Omakotiyhdistys ry	16.2.2021
Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry	2.3.2021
Keravan Yrittäjät ry	
Keravan Vammaisneuvosto	
Kerava-seura ry	4.3.2021
Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo	5.3.2021
Uudenmaan Ely-keskus, tiedoksi	
Uudenmaan liitto, tiedoksi	
Museovirasto	
Elisa Oyj	
Telia	4.2.2021
Keravan Energia Oy	5.3.2021
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus	5.3.2021
Keravan kaupunkitekniikka	15.2.2021

Mielipide 1	15.2.2021
Mielipide 2	23.2.2021
Mielipide 3	1.3.2021
Mielipide 4	3.3.2021
Mielipide 5	3.3.2021
Mielipide 6	4.3.2021
Mielipide 7	5.3.2021