

Vastineet aloitusvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin

Koivulan työpaikka-alue (2345) asemakaavan muutos

OAS ja luonnos nähtävillä (MRA 30 §) 9.1.-1.2.2019

Lausuntopyynnöt:

<b>Pyydetty</b>	<b>Saatu</b>
Keravan Omakotiyhdistys	
Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry	25.1.2019
Keravan Yrittäjät ry	
Keravan Vammaisneuvosto	
Kerava-seura ry	
Keski-Uudenmaan Kauppakamariyksikkö	
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo	7.3.2019
Vanhan Kaskelan asukasyhdistys ry	
Uudenmaan ELY-keskus	1.2.1019
Museovirasto	15.1.2019
Keravan vankila	
Finavia Oyj	
Gasum Oy, maakaasu	1.2.2019
Elisa Oyj	
Telia	
Keravan Energia Oy	1.2.2019
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus	4.2.2019
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	
Keravan kaupunkitekniikka (OAS)	
Tekninen lautakunta (luonnos)	25.1.2019

Mielipiteet:

Hjelm Pirjo	25.1.2019

## Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry

### Lausunto

Kaavaluonnoksessa työpaikka-alue on esitetty merkittävästi suurempana kuin yleiskaavan mukainen TP-3 alue. Tämä on kaikki pois VL-alueesta (lähivirkistysalueesta). Yleiskaavan mukaan VL-alueen leveys on vähimmillään noin 130 metriä. Kaavaluonnoksen mukaan VL-alueen leveydeksi jäisi vain puolet tästä, noin 65 metriä. Eli kaavaluonnos ei ole yleiskaavan mukainen. Kyseistä rajauksen muutosta ei voi perustella millään ja asiakirjat on laadittu siten, että em. tilanne ei tule selkeästi esiin. Pinnanmuotojen vuoksi alue sopii erittäin huonosti kaavaluonnoksen mukaiseen käyttötarkoitukseen. Käytännössä työpaikat tarkoittavat hallirakennuksia ja raskasta ajoneuvoliikennettä, joka edellyttää lähes vaakasuoria piha-alueita. Tämän seurauksena alueelle joudutaan tekemään erittäin korkeita leikkauksia ja penkereitä. Leikkaukset puolestaan johtavat VL-alueen kuivumiseen ja maalajeista riippuen myös sortumiseen.

Katusuunnitelman mukaan tien korkeusasema risteyksessä on +44 (metriä). Vaikka piha-alue nousisi tästä 300 metrin matkalla etelään päin mentäessä koko matkalla niinkin jyrkkään kuin 1/50, tulee nousua 6 metriä, eli tullaan tasolle +50. Alueen raja yleiskaavan mukaista VL-aluetta vasten on kuitenkin korkeimmillaan tasolla +64. Piha-alueen ja virkistysalueen rajalla jouduttaisiin siis tekemään pahimmillaan vähintään 14 metriä korkea leikkaus (14-20 metriä). KTY-alueen itäreunalla päädytään sielläkin noin 10 metrin ristiriitaan. Yleiskaavan mukainen rajaus sopii itäreunalla alueen pinnanmuotoihin paljon paremmin.

Yhdistys katsoo, että KTY-alue tulee toteuttaa enintään yleiskaavan mukaisessa laajuudessa VL-alueesta tinkimättä. Lisäksi KTY-alueen rajaus VL-aluetta vasten tulee sovittaa alueen vallitseviin pinnanmuotoihin siten, että korkeisiin leikkauksiin VL-aluetta vasten ei jouduta. Luonnoksessa tällaista sovitusta ei ole lainkaan tehty vaan raja osuu paikoin pahimmalla mahdollisella tavalla kumpareen korkeimmalle kohdalle.

Luonnoksessa Haukkavuoren luonnonsuojelualue (SL) ja virkistysalue (VL) jäävät jokseenkin kokonaan saarroksiin työpaikka-alueen, asuntoalueiden ja Keravanjoen keskelle. Kulkuyhteyksiä em. alueille tulee parantaa siten, että sivullisetkin havaitsevat alueiden olemassa olon etenkin Kaskelantietä kulkiessaan. Myös yleiskaavan mukainen pientaloalue (AP-2) pohjoisempana Kaskelantien varressa tulee ottaa tarkasteluun mukaan. Nämä tulee esittää yhdessä kuvassa siten, että kokonaisuus on selvästi maallikoiden nähtävissä.

Liikenne luonnonsuojelualueen pysäköintipaikalle tulisi järjestää Kaskelantien kautta. KTY-alueen liittymä Lahdentielle on erityisesti takaisin Keravalle käännettäessä erittäin vaarallinen.

### Vastine

Yleiskaava on strateginen kaavataso ja aluerajauksiltaan yleispiirteinen. Asemakaavassa ratkaistaan yksityiskohtaiset tilanvaraukset. Asemakaava toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Asemakaavaehdotuksessa korttelien rajat on kavennettu kaavaluonnokseen nähden. Kaventamiseen on päädytty, koska edelliset rajat ulottuivat mäkien huipuille ja kortteleita pystyttiin kaventamaan ja silti säilyttämään käyttökelpoisina työpaikkatoiminnan näkökulmasta.

Hulevesiselvityksen perusteella VL-alueen kuivumista ei pääse tapahtumaan. VL-alueen maalaji on kalliota, joten sortumisen vaaraa ei myöskään pääse syntymään.

Tonttien korkeusasema riippuu kadun korkeudesta sekä tulevien toimijoiden tarpeesta. 43 metrin korkeusasema on erittäin todennäköinen tonttien korkeusasemaksi, ja tonttien kaltevuus olisi ennemminkin 1/100 kuin 1/50. Asemakaava-alueella joudutaan louhimaan, jotta alue on työpaikka toimintaan soveltuva. Hulevesiselvityksessä on pystytty ratkaisemaan hulevesien käsittely niin, ettei muuttuvista hulevesien virtauksista aiheudu ympäristölle haittaa. Kaavaselostuksessa on viety selvästi asemakaavaluonnoksen rajat yleiskaavan päälle. Kaavaselostuksessa on myös ajantasa-asemakaavan päälle viety asemakaavaluonnoksen rajat yksiselitteisesti.

Luonnonsuojelualueen, lähivirkistysalueen, asuinalueiden sekä työpaikka-alueen sijoittuminen on ratkaistu jo yleiskaavatasolla. Suunnittelualan maankäyttö on toteutettu yleiskaavan mukaisesti.

Työpaikka-alueelle johtava liittymä on sijoitettu kaavaehdotuksessa täsmälleen ELY-keskuksen teettämän maantie 140 aluevaraussuunnitelman mukaisesti.

## **Keski-Uudenmaan maakuntamuseo**

### **Lausunto**

Esillä oleva asemakaavaluonnos on suunnittelualan käyttötarkoitusten osalta voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Maakuntamuseo näkee kuitenkin ristiriitaisia tavoitteita etenkin pohjoisemman, Lahdentiehen rajautuvan KTY-21-korttelin eli korttelin 2040 osalla, huolimatta rakennusten ulkoasulle asetuista laatumääreistä. Juuri kyseisen korttelin kohdalle ulottuu yleiskaavan merkintä Maisemallisesti arvokas alue. Yleiskaavamääräysten mukaan: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kuuluminen valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja varmistettava maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Kaikki Keravan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on esitetty liitteissä 16. ja 17. Liitteissä esitettyjen kohteiden suojelukysymys ratkaistaan asemakaavalla. Jatkosuunnittelun yhteydessä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.” Esillä oleva suunnitteluala on osa Keravan jokilaakson maisemakokonaisuutta, joka on arvotettu myös maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Jokilaaksoa reunustavan peltoaukean muuttaminen tehokkaasti rakennetuksi teollisuusrakennusten korttelialueeksi ei ole tälle kulttuuriympäristölle asetettujen suojelutavoitteiden mukaista. Jokilaakson maisema on arvokas kokonaisuus, jonka pelloilla ja avoimella maisematilalla on keskeinen merkitys. Maakuntamuseon näkemyksen mukaan korttelin 2040 osalla paikan avoimen luonteen säilyttämisen tulee olla tavoitteena ja esitettyä tehokkuutta tulee olennaisesti laskea. Maakuntamuseo viittaa edelleen Keravan yleiskaavaan 2035 liittyvään maisemaselvitykseen (Tuulikki Peltomäki, maankäyttöpalvelut, Keravan kaupunki 20.12.2013) ja siinä annettuihin rakentamissuosituksiin, joiden mukaan Keravan arvokkaimpia maisema-alueita kehitettäessä on vältettävä maisemavaurioita, esimerkiksi voimajohtojen ja teiden rakentamista, vesistöjärjestelyjä, teollisuusrakentamista ja huonosti suunniteltua maa-aineksen ottoa.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseolla ei ole muuta huomautettavaa Keravan Koivulan työpaikka-alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja asemakaavaluonnokseen.

### **Vastine**

Tuulikki Peltomäen maisemaselvityksessä annetut ohjeet koskevat koko Keravanjokilaakson maisema-alueita. Maisemavaurioita tulisi selvityksen mukaan

välttää alueella. Työpaikkarakentamisesta tulee aiheutumaan haittaa kyseiselle peltoalueelle, joka kuuluu maisemallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen. Nykyisessä tilanteessa alueelle aiheuttaa haittaa Lahden moottoritien sekä Lahdentie, joiden melut tekevät alueen käytön olemattomiksi nykytilanteessa. Muutenkin kyseinen peltoalue on pieni osa suurta kokonaisuutta ja maantie 140 katkaisee ja eristää suunnittelualueelle ulottuvan peltoalueen osan. Tuulikki Peltomäen maisemaselvityksessä annetut rakentamissuositukset koskevat Keravan jokilaakson arvokkaita maisemia kokonaisuudessaan ja kyseisessä selvityksessä mainitaan, että jokilaakson aluetta rajaavat Lahden moottoritie ja Lahdentie, mutta suunnittelualueeseen kuuluva rakentamiseen osoitettava peltoalue sijaitsee Lahdentien itäpuolella, joten se ei varsinaisesti liity maisemaselvityksessä annettuihin rakentamissuosituksiin. Keravalla on niukasti maa-alueita työpaikkatoiminnan käyttöön ja kyseinen alue on yleiskaavassa varattu myös työpaikka-alueeksi. Kokonaisuudessaan maisemalle aiheutuva haitta nykytilanteesta asemakaavan jälkeiseen tilaan ei ole maisemakokonaisuuden kannalta niin merkittävä, kuin se, että Keravan Kaupungin niukka työpaikka-alueiden tarjonta pahenee entisestään. Keravan kaupungin näkökulmasta on todella tärkeää saada yleiskaavan mukaiset työpaikka-alueet käyttöön.

Asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon Keski-Uudenmaan maakuntamuseon luonnosvaiheesta antama lausunto ja rakentamisen kokonaisuusmäärää on pudotettu merkittävästi. Pelto-alueen pohjoisosaan on rajattu kolmion muotoinen alue, johon on annettu rakennusoikeutta ainoastaan 200 k-m<sup>2</sup> ja kaava-alueelle johtavan sisääntuloliittymän yläpuolisella korttelilla rakennustehokkuus on e-lukuna ilmaistuna  $e = 0,35$ . Liittymä on järjestetty kyseiseen kohtaan ELY-keskuksen teettämän maantie 140 aluevaraussuunnitelman mukaisesti. Rakentamisen maksimimäärää on pudotettu kaavaluonnoksesta kaavaehdotukseen reilusti.

## **Uudenmaan ELY-keskus**

### **Lausunto**

Asemakaavan työpaikka-alueelta on osoitettu uusi liittymä Lahdentielle (seututie 140). Liittymäpaikka sijaitsee hieman etelämpänä, mihin vuonna 2018 valmistuneessa maantien 140 välin Koivukylänväylä-maantie 1452 – aluevaraussuunnitelmassa on osoitettu uusi maankäytön liittymä. Liittymäpaikan muuttamisen perusteet on esitettävä asemakaava-aineistossa. Aluevaraussuunnitelman mukaan liittymän pääsuunta ja sivusuunta on kanavoitava. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on selvittävä valo-ohjauksen tarve liittymässä. Lisäksi asemakaavaa laadittaessa on tutkittava mahdollisuus kääntää Kaskelantien (yhdystie 11695) liikenne Lahdentielle tämän liittymän kautta.

Kaskelantien käynnön eri vaihtoehdoista on päätetty käynnistää selvitys Keravan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen yhteistyönä. Tämä selvitys tuottaa aineistoa asemakaavatyöhön. Liittymän suunnittelemiseksi tarvitaan tämän selvityksen jälkeen todennäköisesti vielä tiesuunnitelma.

Asemakaavaa laadittaessa tulee kuvata, miten alueelle pääsee kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Aluevaraussuunnitelmassa ei suunniteltu Lahdentien linja-autopysäkkien paikkoja, vaan todettiin, että joukkoliikenteen järjestelyt tarkennetaan kaavoituksen yhteydessä. Näin ollen asemakaavan laadinnan yhteydessä on esitettävä, miten uudelta työpaikka-alueelta pääsee turvallisesti kävellen linja-autopysäkeille.

Maantien alueen (LT-2) rajausta kaavakartalla ei noudateta aluevaraussuunnitelmassa esitettyjä tulevia kiinteistörajoja. Rajausta tulee korjata vastamaan aluevaraussuunnitelman mukaisia kiinteistörajoja. Ajoneuvoliittymän toteuttaminen maantien alueelta asemakaavan katualueelle edellyttää ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia koskevan merkinnän lisäämistä asemakaavakartan maantien alueelle liittymän kohdalle. Maantien alueen osalta olisi hyvä käyttää tavanomaista maantien alueelle tarkoitettua kaavamerkintää LT.

Kortteleille 2040, 2041 ja 2042 on esitetty KTY-21 kaavamerkintää. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä TP-3. Kaavamääräyksen mukaan alueelle voi pääasiassa sijoittua toimisto- ja palvelutilaa, logistiikkatoimintoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Asemakaavamääräyksessä liiketilojen mitoitus on sidottu rakennettavan teollisuuden pääkäyttötarkoitusta palveleviin liike- ja myymälätiloihin. Asemakaavamääräyksen KTY kuvaus on kaavaselostuksessa Toimitilarakennusten korttelialue, mutta kaavamääräyksissä Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Kaava-asiakirjoja tulee korjata tältä osin. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että merkinnän kuvauksessa oleva sana ”Liike-” on edellä kuvatusti sidottu määräyksellä jo kuitenkin toteutettavaan teollisuuteen.

Kaavassa on annettu meluntorjuntaa koskevia määräyksiä. Kaavaselostuksessa melua ei ole kuitenkaan käsitelty. Kaava-aineistosta ei käy ilmi, onko lentoreitit ja lentomelu huomioitu määräyksissä ja onko AO-korttelialueiden piha-alueilla saavutettavissa melun vähimmäisarvot. Kaavaselostusta tulee täydentää tältä osin.

Vaikka maanpinta kaava-alueella on verraten korkealla Keravanjoen tulvimiseen nähden, on turvariskin huomioitava korkeustaso syytä kirjata tulva-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan sekä laajamittaista maansiirtoa/louhimista sisältävän asemakaavan määräyksiin. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on nyt kyseessä olevalla kaava-alueella N2000 +35,20 metriä. Suosituskorkeus vastaa keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan vesistötulvan korkeutta, johon on lisätty harkinnanvaraista varmuusvaraa n. 1 metri. Hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen liittyvä selvitys- ja suunnittelutarve on tunnistettu hyvin. Hulevesiä koskevat luonnosvaiheen kaavamääräykset ovat asianmukaiset.

Vastine

Uusi liittymä Lahdentielle on siirretty aluevaraussuunnitelmassa esitettyyn paikkaan. Maantienalueen tilanvaraukset ovat samat kuin aluevaraussuunnitelmassa on hahmoteltu ja tilanvaraukset ovat riittävät kanavoinnin järjestämiseen. Valo-ohjauksen tarvetta on selvitetty Kaskelantien liittymän siirtämisestä tehdyn selvityksen ohella ja selvityksessä päädyttiin liikennemäärien vähäisyyden perusteella tulokseen, jossa valo-ohjaukselle ei ole tarvetta.

Kaskelantien liittymän siirtämisestä on tehty selvitysluonnos ja parhaaksi vaihtoehdoksi on esitetty Lahdentien Porvoontielle johtavan liittymän siirtäminen noin 500 metriä pohjoisempaan Keravan yleiskaavassa esitettyyn paikkaan. Lahdentieltä liityttäisiin Kaskelantielle, josta pääsee edelleen Porvoontielle.

Asemakaava-alueelle pääsee Kaskelantien linja-autopysäkiltä turvallisesti Kaskela I asemakaava-alueen läpi. Samaa reittiä pääsee myös kävellen ja pyöräillen. Maantien rajaukset on korjattu aluevaraussuunnitelman mukaisiksi. Liittymän

paikka merkittiin kaavakarttaan. LT-2 merkintää on käytetty, koska samaa merkintää on käytetty myös pohjoisemmalla tieosuudella Keravan vankilan asemakaavassa. Asemakaavan työpaikkakortteleiden käyttötarkoitukset on muutettu enemmän yleiskaavan mukaiseksi. Uusi merkintä kaavaehdotuksessa on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue (TYKT). Uusi merkintä on päivitetty myös kaavaselostukseen.

Suunnittelualue ei sijaitse Finavian melualueella. Suunnittelualueesta on tehty meluselvitys, jossa on todettu, että melun vähimmäisarvot ovat saavutettavissa.

Kaavamääräyksiin on lisätty vaatimukset matalimmasta mahdollisesta korkeudesta johon rakenteet saavat ulottua, eli 35.2 metriä. Todellisuudessa rakentaminen ei tule olemaan lähelläkään kyseistä korkeutta, koska louhinta toteutetaan kadunkorkeuden perusteella ja tonttiliittymä rajoittaa tontin korkeusasemaa pakottaen sen olemaan noin 41-45 metrin tasolla.

## **Museovirasto**

### Lausunto

Kaavaselostuksessa (s. 11) mainitaan kaava-alueen lähistöltä yksi muinaisjäänös Yli-Kerava Koivulan mylly (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000010010). Lähistöllä sijaitsee kuitenkin toinenkin kiinteä muinaisjäänös, Yli-Kerava Hakalan torppa (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000010009) lähellä LT-2 –alueen rajaa, Lahdentien länsipuolella. Sekin jää kaavaluonnoksen aluerajauksen ulkopuolelle. Kohteen voi kuitenkin mainita kaavaselostuksessa kuten Koivulan myllynkin jäännökset.

### Vastine

Kaavaselostukseen on kirjattu tieto Hakalan torpasta.

## **Gasum**

### Lausunto

Hankealueella kulkee Gasumin korkeapaineinen DN500 siirtoputki, joka rajoittaa ympäröivää maankäyttöä asetuksen 551/2009 mukaan. Alla ote asetuksen 551/2009 mukaisista suojaetäisyyksistä:

#### 3.3.1 Suojaetäisyydet rakennuksista

Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B.

Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset: majoitushuoneistot (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistot (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä), asuinhuoneistot (kerrostalo). Lisäksi ryhmään A kuuluu räjähteitä valmistava, varastoiva tai käytävä laitos sekä vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos.

Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot tai muut kuin asumiseen tarkoitetut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillinen rajattu alue.

Taulukko 1

## Rakennusten suojaetäisyys maakaasun siirtoputkesta

Putken nimelliskoko	Etäisyys ryhmästä A	Etäisyys ryhmästä B
DN ≤ 200	10	5
200 < DN ≤ 500	16	8
DN > 500	20	10

Vastine

Rakennusalojen rajat ovat merkitty niin, että rakentamisen etäisyys ulottuu vähintään 16 metrin etäisyydelle kaasuputkesta.

## Keravan Energia Oy

Lausunto

Uusia sähköliittymiä varten suunnittelualueelle tarvittaisiin neljä (4) sijoituspaikkaa puistomuuntamoille. Liitteessä 1 on esitetty ehdotus muuntamoiden sijoituspaikoiksi.

Vastine

Puistomuuntamoiden paikat kaavaehdotukseen on laadittu yhteistyössä kanssanne.

## Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Lausunto

Asemakaavahankkeessa on vireillä Lahdentien varteen sijoittuva uusi työpaikka-alue sekä Kaskelantien länsipuolelle sijoittuvan pientaloalueen kaavamuutos. Osalla aluetta on voimassa Kaskela 1 asemakaava. Alueen pohjoisosassa on Haukkavuoren suojelualue, jota ei ole sisällytetty nyt kaava-alueisiin. Kaavojen kokonaisvaikutusten arvioimiseksi olisi järkevää, että kaavasuunnittelu tehtäisiin laajemmalla alueella kuin nyt on tehty. Esimerkiksi KTY-21 (2041) korttelialueen itäpuolelle ja Haukkavuoren luonnonsuojelualueen väliin jää viheraluetta, jota ei ole sisällytetty Koivulan työpaikka-alueen asemakaavaan ja jolla ei siis ole myöskään kaavamääräystä. Kaava-aluetta tulisikin laajentaa siten, että KTY:n ja Haukkavuoren luonnonsuojelualueen väliset alueet otetaan mukaan kaavaan VL-alueina ja näille asetetaan kaavassa määräys puuston säilyttämiseksi. Tämä alue toimii suojavyöhykkeenä KTY-alueelta itään luonnonsuojelualueelle päin. Alueen reunamilla kasvaa myös huomionarvoista pähkinäpensasta. Suojavyöhykkeen säilyttäminen puustoisena on tarpeen niin meluntorjunnan kuin virkistytymisenkin kannalta.

Keravan yleiskaavaan (7.11.2016 hyväksytyssä) on rajattu TP-3 työpaikka-alue Vanhan Lahdentien varteen. Nyt työpaikka-alue on esitetty asemakaavassa jonkin verran leveämpänä kuin yleiskaavassa, jolloin KTY-21 korttelin ja asuinkorttelien väliin jäävä virkistysalue supistuu. Virkistysalue toteutuisi siis kapeampana kuin yleiskaavassa ja (korttelin 2042 osalta) myös Kaskela 1 asemakaavaan nähden, jossa sen oli tarkoitus suojata asuinalueita mm. melulta. Kyseisen virkistysalueen painoarvoa lisää se, että alue on edelleen maakuntakaavassa virkistysaluetta (VL). Ympäristökeskus esittää katsoo, että KTY-21 korttelia tulisi kaventaa sen itäreunasta virkistysalueen laajentamiseksi. Myös maaston muodot ja sopeutuminen maisemaan voisi tällöin toteutua paremmin. Nyt KTY-21 korttelin rajaus noudattelee alueen mäkien korkeimpia huippuja. Asia tulisi selvittää

jatkosuunnittelun yhteydessä. Luonnon ja virkistykseen kannalta ehkä sopivampaa korvaavaa aluetta saattaisi löytyä esim. kaava-alueesta etelään Vanhan Lahdentien varteen sijoittuvilta alemmilla rinteiltä.

Kaavan vaikutusten arviointia on syytä täydentää jatkosuunnittelun yhteydessä ainakin kaavan vaikutuksilla maakunnallisen virkistysalueen kaventumiseen ja siihen miten maakunnallisen viheryhteyden turvaaminen toteutuu kaavassa.

Kaavaselostuksen mukaan hulevesien nykytilanne sekä muuttuva tilanne rakentamisen jälkeen selvitetään kaavaprosessin edetessä. Selvityksen perusteella varaudutaan viivyttämään hulevesiä niin, ettei ympäristölle aiheudu hulevesien muutoksista vahinkoa. Ympäristökeskus esittää hulevesiselvityksessä huomioitavaksi seuraavia asioita.

Ennen seuraavaa kaavavaihetta tulisi saada Uudenmaa ELY-keskuksen luonnonsuojelusta vastaavan henkilön kanta siihen, onko kaavan vaikutusten arviointia varten tarpeen selvittää vuollejokisimpukan esiintymistä Keravanjoessa kaavan vesistövaikutusten alueella. Keravanjoella on ainakin Kellokoskenalue ja Tikkurilankoski todettu Uudenmaan ELY-keskuksen selvityksissä erinomaisiksi vuollejokisimpukan esiintymisalueiksi. Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksella ei ole tiedossa, onko vuollejokisimpukan esiintymistä selvitetty muualla Keravanjoessa. Vuollejokisimpukka on Suomessa uhanalainen ja rauhoitettu, ja sen elinympäristöjen heikentäminen on kielletty. Sille tärkeitä elinympäristöjä ovat koskien alapuoliset virtajaksot, virtasuvannot ja nivat. Vuollejokisimpukka, erityisesti sen nuoruusvaiheet, ovat herkkiä kiintoaineskuormitukselle. Kaava-alueen läheisyyteen sijoittuu vankilan kohdalle Keravankoski.

Lisääntynyt ja nopeutunut pintavalunta huuhtoo valumapinnoilta mukaansa erilaisia epäpuhtauksia, kuten kiintoainesta, ravinteita sekä bakteereita. Korkeita pitoisuuksia esiintyy lyhytkestoisten, rankkojen sateiden aikana. Pienimmät pitoisuudet esiintyvät pitkäkestoisissa, suuren sademäärän tapahtumissa. Siksi moniportainen, hajautettu ratkaisu, erilaisia sadetapahtumia varten on toimintavarmin vesiensuojelun näkökulmasta. Myös Keravan yleiskaavan määräykset edellyttävät, että uusia alueita suunniteltaessa otetaan huomioon moniportaisen hulevesien hallinnan periaatteet. Ympäristökeskus esittää hulevesien käsittelyä myös kortteleihin ja tätä koskevat määräykset lisättäväksi AO-102 ja KTY-21 –merkintöjä koskeviin määräyksiin. Vesistövaikutusten vähentämiseksi puhdistavia menetelmiä, kuten kasvillisuutta ja biosuodatusta, tulee suosia.

Hulevesistä aiheutuvien vesi- ja luontovaikutusten arvioimiseksi hulevesisuunnitelmassa tulee esittää kaavoitettavan alueen valuma-alueet ja mahdolliset osavaluma-alueet, purkureitit ja purkupisteet Keravanjokeen sekä tulvareitit. Suunnittelussa tulee myös huomioida Kaskelan nevan vesitalouden säilyttäminen niin, että nevan luonnontila ei vaarannu. Lisäksi suunnitelmassa tulee huomioida Keravanjoen rantaniitty ja lehdot –niminen arvokas luontokohde (Keravan luontoselvitys 2014).

Kiintoaineksen kulkeutuminen vesistöön on suurinta alueen rakentamisen aikana. Siksi alueen hulevesille tarkoitetut rakenteet tulee toteuttaa ennen alueen rakentamisen aloittamista ja kaavamääräyksiin tulee sisällyttää rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa koskevat määräykset.

Vastine

Mainitsemanne VL-alueet on otettu mukaan asemakaavaehdotuksessa. Yleiskaavassa ei ole tehty yksityiskohtaista tarkastelua työpaikka-alueen rajojen



osalta. Kaskela 1 asemakaava on laadittu ennen tuoreimman yleiskaavan tuloa. Työpaikkakortteliin rakennettavat rakennukset vaimentavat myös melua, joten Kaskela 1 asemakaava-alueen melutasot pienenevät tämän kaavan seurauksena. Kuitenkin yksityiskohtaisessa tarkastelussa on todettu mahdollisuus kaventaa työpaikkakortteleita, jonka seurauksena virkistysalue levenee kaavaluonnokseen verrattuna ja mäkien huiput säästysisivät louhinnalta.

Maakunnallinen virkistysaluekysymys on ratkaistu yleiskaavassa. Yleiskaava noudattaa maakuntakaavaa ja asemakaava noudattaa yleiskaavaa. Asemakaavan rajat poikkeavat hieman yleiskaavasta, koska asemakaavassa mitoitetaan tarkempi maankäyttö ja yleiskaavassa pääpaino on strategisella puolella. Viheryhteydet turvataan hyvin asemakaavassa.

Suunnittelualueesta on tehty hulevesiselvitys ja hulevesikysymykset on pystytty ratkaisemaan niin, ettei ympäristölle aiheudu hulevesien muutoksista vahinkoa. ELY-keskuksen kanssa on käyty vuorovaikutusta vuollejokisimpukka asiasta. Kaavaselostukseen on kirjattu vuollejokisimpukoiden elinympäristöstä ja hulevesisuunnitelman perusteella todettu, että hulevesien virtaukset pysyvät viivytysjärjestelmien avulla hallinnassa ja vedet myös puhdistuvat viivytysjärjestelmissä, joten kaavalla ei ole vaikutuksia vuollejokisimukoiden elinoloihin. Hulevesiselvityksessä on ratkaistu hulevesien käsittely moniportaisella ratkaisulla. AO-102 kortteleiden hulevedet on ratkaistu Kaskela 1 asemakaavassa, joka on saanut lainvoiman 2014 ja kyseisten kortteleiden rajat pysyvät muuttumattomana.

Hulevesiselvityksen perusteella biosuodatuksen puhdistava menetelmä ei ole vaikutuksiltaan perinteistä hulevesiallasta parempi.

Hulevesiselvityksessä on esitetty valuma-alueet ja osavaluma-alueet, purkureitit ja purkupisteet Keravanjokeen. Hulevesiselvityksessä on todettu Kaskelan nevan vesitaseen pysyvän muuttumattomana. Keravan rantaniitty ja lehdot huomioidaan myös hulevesien käsittelyssä.

Hulevesiselvityksessä on päädytty samaan lopputulokseen, missä hulevesijärjestelmät on rakennettava jo ennen alueen muuta rakennus ja valmistelutöitä.

## **Tekninen lautakunta**

### **Lausunto**

Lautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muutosaluonnoksesta, Koivulan työpaikka-alue (2345).

## **Mielipiteet**

### **Pirjo Hjelm**

#### **Mielipide**

Olen vastaanottanut Keravan kaupungin Koivulan työpaikka-aluetta koskevan kaavaluonnoksen.

Olen huolestunut sen vaikutuksista kaavoitettavan alueen naapurissa olevaan omaan kiinteistöni Rno 404-2-617, osoitteessa Lahdentie 675, jossa on asuntoni

ja jossa olen toiminut yrittäjänä vuodesta 2003 alkaen. Yritystoimintani käsittää kokopäivätoimista ja ammattimaista koiranpentujen kasvattamista sekä koirien trimmausta. Olen ollut Suomen Kennelliitto ry:n alainen koirankasvattaja kennelnimellä Big Lady's vuodesta 1975. Pentueeni myydään Kennelliiton ja rotuyhdistyksen pentuvälityksen kautta. Kasvatustyöni on palkittu mm. Kennelliiton Vuoden Kasvattaja-tittelillä (kaikki rodut).

Ammatiltani koirantrimmaaja olen ollut vuodesta 1976 alkaen, toimien ensin kolme vuotta Helsingissä, sen jälkeen Järvenpäässä eri osoitteissa, kunnes muutin tähän nykyiseen kiinteistöni Lahdentielle. Vakiintunut asiakaskuntani on suurelta osin Keski-Uudeltamaalta, tosin asiakkaita käy koko maasta, jopa naapurimaista. Yritykseni on myös ollut ja on toivottavasti tulevaisuudessakin tärkeä harjoittelupaikka monelle alkavalle koirantrimmaajalle ja eläintenhoitajalle. Toimin myös kansainvälisenä tuomarina koiranäyttelyissä. Olen arvostellut koiria Australiaa ja Japania myöten.

Ostin kiinteistön aikoinaan tarkoituksella asutusalueen ulkopuolelta, ettei yritystoimintani aiheuttaisi mm. koirien haukkumisella epäsovua naapurissa asuvien kanssa. Toisaalta halusin myös, että kasvatettavat pennut saisivat rauhallisen elinympäristön. Tarkoitukseni on asua ja harjoittaa yritystoimintaa kiinteistöissäni vielä pitkään jatkossakin.

Kaavoitettavalle alueelle suunnitellaan rakennusoikeutta, joka sallisi jopa kolmikerroksisten rakennusten rakentamisen kiinteistöni valoisalle eteläpuolelle. Olen tilannut Keravan Energialta rakennukseni katolle aurinkopaneelit, jotka on sovittu asennettavaksi heti lumien lähdettyä. Kaavasuunnitelman mukaisen aina kolmeen kerrokseen ulottuvan rakennusoikeuden toteuttaminen estää auringon valon pääsyä kiinteistölleni aurinkopaneeleihin sekä puutarhani runsaslukuisiin istutuksiin.

Minua huolestuttaa myöskin se, minkälaista toimintaa kaavoitettavalla työpaikka-alueella on lupa harjoittaa ja kuka valvoo toiminnan tapahtuvan sallituissa rajoissa. Minkälaisia päästöjä kaavoitettava työpaikka-alue tuo mm. melun, pölyn ja hajujen suhteen? Kasvatettavien koiranpentujen ulkotarha on kiinteistöni aidan vieressä, heti suunnitellun työpaikka-alueen kyljessä. Myös aikuiset koirat ovat paljon ulkona. Koko tonttini on aidattu ja koirat liikkuvat tontin alueella. Varsinkin pienet pennut ovat hyvin herkkiä kaikenlaisille myrkyille. Mitä teen, jos naapurissa aletaankin käyttää myrkkijä tai liuottimia?

Kaavaluonnoksessa luontopolun uusi parkkipaikka on suunniteltu välittömästi kiinteistöni vierelle, kun nykyinen parkkipaikka jää kaavoitusalueen alle. Luontopolku on koiranomistajien vilkkaassa käytössä. Kaavasuunnitelman uusi parkkipaikka tuo tästä syystä ongelmia, kun vieraat koirat astuvat ulos autoista tai nousevat takaisin autoihin omien koirieni vieressä. Koirat ovat hyvin reviiritietoisia, joten rähinöintiä on odotettavissa, etenkin vieraiden irtipidettävien koirien kanssa. Kiinteistöni on aidattu verkkoaidalla, mutta se ei estä koirien näkyvyyttä puolin ja toisin. Esitänkin luontopolun parkkipaikan sijoittamista muualle soveliaampaan paikkaan tai ainakin näkyvyyden estävän aidan rakentamista kiinteistöni ja parkkipaikan väliin.

Edellä olevan johdosta esitän jo tässä vaiheessa suunniteltavan työpaikka-alueen kaavamääräyksissä huomioimaan mainitsemani seikat. Kiinteistöni viereen tulisi jättää rakennuksista vapaa vyöhyke ja sen jälkeinen rakennuskorkeus saisi nousta enintään yhden kerroksen normaalin asuinrakennuksen tasoon. Tällöin rakentaminen ei estä valon pääsyä kiinteistölleni. Kaavamääräyksiin on estettävä

myöskin liuottimien ja myrkkujen käyttö sekä melu-, haju- ja pölyhaitat etenkin ulkotiloissa.

Haluan kaavoittajan huomioivan myös liikenneturvallisuutta koskevan seikan: Suunniteltu liittymä kaava-alueelle olisi mäessä, jossa on kovat nopeudet Lahdentiellä ja mäen takia erittäin huono näkyvyys etelän suuntaan. Miten ko. paikan turvallisuutta on ajateltu? Varsinkin talvella paikka on jo nykyiselläänkin vaarallinen, saati sitten jos ja kun sinne alkaa kulkea myös raskasta liikennettä. Ovatko kaavaa suunnittelevat käyneet paikan päällä asiaa pohtimassa?

Olen sopinut neuvottelusta kaavasuunnittelija Jani Ylimäen kanssa 13.2.2019, klo 9:00 - 10:00. Toivon, että minua kuultaisiin ja toiveeni huomioon otettaisiin jo kaavan suunnitteluvaiheessa ja että minut pidetään ajan tasalla sitä mukaan, kun kaava etenee. Tällöin vältytään osaltani mahdollisista turhilta valituksista, jotka viivyttaisivat kaavan vahvistamista.

Vastine

Kiinteistöenne viereen on jätetty maa-alue, jossa rakentaminen ei ole merkittävää ja kyseiseen korttelinosaan on mahdollista rakentaa koirakennellirakennus tukemaan yritystoimintaanne.

Asemakaavaehdotuksessa esitetyt korttelimääräykset eivät salli ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuustoimintaa alueelle. Rakennusvalvonta valvoo rakentamista ja huolehtii sen tapahtuvan asemakaavamääräyksen mukaisesti. Sovimme kanssanne käydyssä tapaamisessa, että pysäköintipaikan eteen rakennetaan vähintään aita esteeksi. Kaavaehdotuksessa tarkastelimme pysäköintialueen siirtämisen mahdollisuutta ja sen sijoittaminen kauemmaksi kiinteistöstänne nähtiin mahdollisena ja kaavaehdotuksessa pysäköintialue on esitetty etelämpänä.

Kaavaehdotuksessa liittymä on siirretty pohjoisempaan. Liittymän paikka sijaitsee ELY-keskuksen teettämän mt 140 aluevaraussuunnitelman mukaisessa paikassa. Liittymäalueelle on varattu tilaa kanavoinnille kääntyville tarkoitettua kaistaa varten. Liikennevalojen tarvetta on tutkittu Kaskelantien liittymän siirtämisestä tehdyn selvityksen yhteydessä. Selvityksen perusteella ei ole tarvetta valo-ohjaukselle.

Pidimme tapaamisen sovitusti ja tapaamisessa päädyttiin yhtenäiseen näkemykseen.