

KOIVIKONTIE 3-5, ASEMAKAAVAMUUTOS (2351)

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden referaatit ja vastineet, nähtävillä 10.1.-8.2.2019.

LAUSUNNOT

1. Finavia Oyj

Finavia toistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa aiemmin lausumansa ja muistuttaa, että asemakaavamuutoksen kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman vilkkaan lähestymisreitinvälittämässä läheisyydessä. Vuonna 2018 kyseiselle kiitotielle laskeutumisia oli keskimäärin 91 kappaletta vuorokaudessa. Finavia muistuttaa, että lentokoneiden aiheuttama melu on kohteessa toistuvaa ja katsoo, että lentokonemelualueella muuhun kuin asumisen käyttöön osoitettujen kiinteistöjen muuttaminen asuinkäyttöön ei ole suositeltavaa.

Mikäli asuinrakentamisen suunnittelua kohteeseen päätetään jatkaa, Finavia katsoo, että asukkaiden viihtyisyyden parantamiseksi kaavassa tulisi esittää asuinrakennusten rakenteisiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka asetetaan niin hyväksi kuin teknis-taloudellisesti on mahdollista. Niiden on oltava vähintään samaa tasoa kuin Vantaalla käytettävissä ääneneristävyysvaatimuksissa, ja suoraan lentokoneiden laskeutumislinjan alle sijoitettavissa kohteissa vielä sitä tiukempia. Ulko- ja oleskelualueiden meluntorjuntatoimenpiteiksi on esitetty kohteeseen soveltuvia ratkaisuja.

Vastine:

Asuinkerrostalorakentamiseen perustuva täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, Savion keskustassa ja aseman välittömässä läheisyydessä on perusteltua ja kestävä kehityksen mukaista. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen asuinkerrostaloilla ko. sijainnissa on myös Keravan kaupunginvaltuuston hyväksymien Keravan kaupunkistrategian, yleiskaavan 2035 ja asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 tavoitteiden mukaista. Asemakaavan suunnittelua ohjaavat voimassa olevat ylemmän asteiset kaavat mahdollistavat suunnittelualueen osoittamisen asuinkerrostalorakentamiseen.

Suunnittelualueen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen kehittää kestävä yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Savion aseman välittömässä läheisyydessä. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ko. paikassa lisää kestävien liikkumistapojen käyttöä, edistää Savion keskustan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, vahvistaa alueen vetovoimaa ja kehittää asemanseudun väestöpohjaa.

Asemakaavassa on annettu määräykset koskien asuinrakennusten ulkorakenteiden ääneneristävyyttä siten, että valtioneuvoston asetuksen mukaiset melun ohjearvot toteutuvat sisätiloissa. Määräyksissä on huomioitu myös hetkelliset maksimiäänitasot.

2. Kaupungin tekninen lautakunta

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Keravan Energia

Ei uutta lausuttavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Asemakaavaluonnoksen määräykset koskien rakennusten ulkoasua ja tontin käsittelyä ovat sinänsä hyviä ja niillä tavoitellaan ympäristön ominaispiirteiden huomioon ottamista. Kuitenkin esitetty rakennustyyppi ja erityisesti sen mitoitukset ovat ristiriidassa kulttuuriympäristön vaalimiselle asetettujen tavoitteiden kanssa. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo esittää, että Koivikontie 3-5:ä koskevaa asemakaavan muutosta tarkastetaan erityisesti rakennusten mittakaavan, koon ja korkeuden suhteen niin, että sen ohjaama uudisrakentaminen sopeutuu esitettyä paremmin Savion vanhan keskustan niin Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kuin Keravan yleiskaavassa arvoitettuun kokonaisuuteen.

Vastine:

Asuinkerrostalorakentamiseen perustuva täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, Savion keskustassa ja aseman välittömässä läheisyydessä on perusteltua ja kestävä kehityksen mukaista. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen asuinkerrostaloilla ko. sijainnissa on myös Keravan kaupunginvaltuuston hyväksymien Keravan kaupunkistrategian, yleiskaavan 2035 ja asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 tavoitteiden mukaista. Asemakaavan suunnittelua ohjaavat voimassa olevat ylemmän asteiset kaavat mahdollistavat suunnittelualan osoittamisen asuinkerrostalorakentamiseen.

Suunnittelualan osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen kehittää kestävä yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Savion aseman välittömässä läheisyydessä. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ko. paikassa lisää kestävien liikkumistapojen käyttöä, edistää Savion keskustan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, vahvistaa alueen vetovoimaa ja kehittää asemanseudun väestöpohjaa.

Kaavatalous on 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. Rakennustyyppin ja sen mitoituksen muuttaminen lausunnossa esitetyllä tavalla ei tuottaisi toteuttamiskelpoista kaavaratkaisua.

Uudisrakentamisen sopeutuminen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen Savion vanhaan keskustaan on huomioitu rakennusten ulkoasua ja tontin istuttamista koskevin asemakaavamääräyksin.

5. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää, että lentomelun huomioimiseksi kyseisten asuinkorttelien ulkorakenteissa käytettäisiin ELY-keskuksen ohjeen mukaista vaatimusta 35 dB A-äänitasoerolle.

Vastine:

Kaavaan on lisätty määräys koskemaan ulkorakenteiden A-äänitasoerotusta lausunnon mukaisesti. Osalle asuinrakennusten seinärakenteita osoitettu A-äänitasoerotus on tätäkin suurempi.

6. Uudenmaan ELY-keskus

Suunnittelualue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualueella (ennustetilanne 2025, Lden 55-60 dB(A)). Alueelle kantautuu myös raideliikenteen melua pääradalta sekä tieliikenteen melua ympäröiviltä teiltä. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että alueella eivät toteudu valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset terveysperusteisesti määritetyt melun ohjearvot.

Suunniteltu asuinkerrostalon korttelialue sijaitsee voimakkaan lento-, tie- ja raideliikennemelun alueella, minkä vuoksi alue soveltuu huonosti asumiseen. Asukasmäärän lisääminen alueella, johon kohdistuu monien eri liikennemuotojen melu ja lisäksi tärinä, ei ole toivottavaa kehitystä, vaikkakin yleiskaava sallii täydennysrakentamisen.

Vastine:

Asuinkerrostalorakentamiseen perustuva täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, Savion keskustassa ja aseman välittömässä läheisyydessä on perusteltua ja kestävä kehityksen mukaista. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen asuinkerrostaloilla ko. sijainnissa on myös Keravan kaupunginvaltuuston hyväksymien Keravan kaupunkistrategian, yleiskaavan 2035 ja asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 tavoitteiden mukaista. Asemakaavan suunnittelua ohjaavat voimassa olevat yleisemmät asteiset kaavat mahdollistavat suunnittelualueen osoittamisen asuinkerrostalorakentamiseen.

Suunnittelualueen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen kehittää kestävä yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Savion aseman välittömässä läheisyydessä. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ko. paikassa

lisää kestävien liikkumistapojen käyttöä, edistää Savion keskustan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, vahvistaa alueen vetovoimaa ja kehittää asemanseudun väestöpohjaa.

Asemakaavassa on annettu määräykset koskien suunnittelualueen rakennusten ja pihalueiden meluntorjuntaa sekä raideliikenteen aiheuttamaa tärinää.

MIELIPITEET

1. Naapuruston asukkaiden yhteinen mielipide (Kari Raivio, Sinikka Raivio, Merja Pessi, Antti Horstia, Eila Horstia, Markku Miilunpohja, Eira Miilunpohja)

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa alueen voimassa olevaa asemakaavaa merkittäväällä tavalla. Kaavamuutos on sopimaton Savion kaupunkikuvaan ja sen toteuttaminen heikentää Savion palvelujen toteuttamista merkittäväällä tavalla. Me allekirjoittaneet vaadimme, että kaavamuutos toteutetaan pitäen lähtökohtana nykyisiä kaavamääräyksiä sekä Savion alueen historiaa ja luonnetta kunnioittaen.

Liiketilat:

Savion asukasluku, n. 6000 henkeä, vastaa keskikokoisen maalaiskunnan asukaslukua. Alueen palvelut ovat siihen nähden vaatimattomasti mitoitetut. Saviolla ei tällä hetkellä ole käyttämättä olevaa liiketilaa. Palvelujen lisääminen nostaa aina myös niiden kysyntää ja uudet palvelut tunnetusti lisäävät myös muiden palveluiden saatavuutta. Tältä osin kaavamuutos heikentää oleellisesti palvelurakenteen kehitystä Saviolla.

Korttelin 1578 kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2500 m² ja kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 2950 m². Ehdotuksessa nämä nykyiset kaavamääräykset ylitetään todella massiivisesti, kuitenkin alueen palveluja lisäämättä, mikä on vastoin nykyisen kaavan tarkoitusta.

Kaavamuutosehdotuksessa kortteliin rakennettaisiin kaksi asuinkerrostaloa, joiden Koivikontien puoleiset yhteiskäytössä olevat tilat voitaisiin jälkeen päin muuttaa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi. Ehdotus on hyvin tarkoitushakuinen. Esitetyissä piirustuksissa ei ole edes otettu huomioon yritysten tarvitsemia sosiaalitiloja, joiden tarvitsemia viemärointejä ja wc-tiloja ei jälkikäteen voida järkevällä tavalla rakentaa.

Siinä ei myöskään millään tavalla oteta huomioon asiakaspaikoitusta eikä yritysten tarvitsemia varastotiloja eikä yritysten huoltoliikennettä. Lasten leikkipaikka on ehdettu paikoitustilojen viereen. Yksityisen maanomistajan esittämä suunnitelma on siten monelta osin toteutuskelvoton ja vastuuton.

Liikerakentaminen on pidettävä erillään asuinrakentamisesta ja kortteliin on rakennettava liiketilaa nyt voimassa olevan kaavan edellyttämällä tavalla.

Savion kylän luonne:

Savio on vanha teollisuuspaikkakunta ja on kerran valittu myös Uusimaalaiseksi kyläksikin. Savion keskusta ja Koivikko on rakennettu perinteitä kunnioittaen ja kylän omaleimaisuus on kyetty säilyttämään hyvin.

Rakennusten tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommitteluiltaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ja ilmeikkään kokonaisuuden. Rakennukset tulee suunnitella siten, että ne julkisivujen jäsentelyn, materiaalien sekä värityksen osalta sopivat Savion vanhan keskustan kokonaisilmeeseen. Tällä tavalla on menetelty Savion viimeaikaisessa täydennysrakentamisessa muun muassa Juurakkokadun varrella, jossa uudisrakennukset ovat kaksikerroksisia ja jo rakennettuun ympäristöön riidatta sopivia. Yksityisen maanomistajan laatima suunnitelma korttelin 1578 rakentamiseksi on kokonaisuudessaan edellä esitetyn periaatteen vastainen.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo tiivistää lausunnossaan hyvin Savion vanhan keskustan luonteen todeten sen olevan monipuolinen ja säilyneisyydeltään hyvä ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä asuinympäristö. Yhdymme Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausuntoon ja toteamme, että voimassa olevan kaavan hengessä liikerakentaminen ja täydennysrakentaminen voidaan järkevästi toteuttaa. Yksityisen maanomistajan laatima suunnitelma on täysin tämän periaatteen vastainen.

Yksityisen maanomistajan laatimat suunnitelmat:

Yksityinen maanomistaja on hankkinut Savion keskustassa sijaitsevan maa-alueen korttelissa 1578 ja on ollut tietoinen voimassa olevista kaavamääräyksistä. Maanomistajan toimesta on kuitenkin laadittu suunnitelma rakennuskorkeudeltaan peräti viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisesta tontille. Suunnitelma poikkeaa voimakkaasti nykyisistä kaavamääräyksistä ja edellyttää oleellista muutosta korttelin kaavoitukseen.

Suunnitelmaan on saatu vastineet useilta asiantuntijatahoilta, joista Finavian, Keski-Uudenmaan maakuntamuseon, Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen, Keravan ympäristönsuojelukeskuksen ja kiinteistön tonttinaapureiden vastineet ovat kielteiset yksityisen maanomistajan esittämään rakentamisvaihtoehtoon.

Savion keskustassa on voimassa säilyttävä kaava ja sitä on tähän saakka kunnioitettu alueen täydennysrakentamisessa. Uudet rakennukset ovat kaksikerroksisia ja jo rakennettuun ympäristöön hyvin sopivia. Viranomaisten ja Keravan päättäjien mielessä sekä historian taju että alueen palveluiden kehittäminen ovat olleet hyvin tasapainossa. Nyt käsillä oleva maanomistajan suunnitelma rikkoo tätä muun muassa seuraavissa kohdissa.

- heikentää Savion palvelurakenteen kehittämistä kohdassa 1 esitetyllä tavalla
- kerroskorkeus ylittää kolmella kerroksella täydennysrakentamiselle vahvistetut periaatteet ja ehdotettu rakentaminen sopii hyvin huonosti Savion keskustan kaupunkikuvaan

- tontti rakennettaisiin hyvin ahtaaksi ja puutteellisin paikoitustiloin – autopaikoitus Savion aseman tuntumassa on rajoitettu ja käymässä entisestään kriittisemmäksi sitten kun Tuusulan Rykmentinpuistosta suuntautuu autoilua Savion asemalle – lähikadut täyttyvät autoista
- suunnitelmassa ei jää minkäänlaista tilaa viherrakentamiselle, jonka lisäksi suunniteltu kiinteistö rajoittuu pohjoisessa Juurakkokatuun ja rakentaminen edellyttää kadun rakenteiden purkamista, kiinteistölle viitteellisesti varattu lumien läjityspaikka on mitätön ja aiheuttaa ongelmia lumihuollossa

Kaavamuutos Savion kaupunginosan korttelissa 1578

Nyt ehdotettu kaavamuutos ei ole mitenkään 'vähäinen' vaikka sitä aikataululuonnoksessa on tällä tavalla luonnehdittu. Päinvastoin kaavamuutos on hyvin poikkeava Keravalla noudatetusta käytännöstä ja ymmärrettävä yksityisen maanomistajan pyrkimyksenä sijoituksensa tuoton maksimointiin.

Savion omaleimaisuus on säilytettävä ja sen palvelukokonaisuutta on kehitettävä pitkäjänteisellä tavalla. Viittaamme tässä useisiin asiantuntijalausuntoihin, joiden viesti on yksiselitteinen ja nyt käsillä olevan vaihtoehdon hylkäävä.

Esitämme, että korttelin 1578 kaava muutetaan siten, että sen tarkoituksena aidosti säilyy alueen palveluita parantava liikerakentaminen ja siihen yhdistyy asuinrakentaminen siten, että tonttia ei ahdeta täpötäyteen ja että kerroskorkeus on korkeintaan alueella noudatettu kaksi.

Vastine:

Asuinkerrostalorakentamiseen perustuva täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, Savion keskustassa ja aseman välittömässä läheisyydessä on perusteltua ja kestävä kehityksen mukaista. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen asuinkerrostaloilla ko. sijainnissa on myös Keravan kaupunginvaltuuston hyväksymien Keravan kaupunkistrategian, yleiskaavan 2035 ja asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 tavoitteiden mukaista. Asemakaavan suunnittelua ohjaavat voimassa olevat ylemmän asteiset kaavat (maakuntakaava ja yleiskaava) mahdollistavat suunnittelualueen osoittamisen asuinkerrostalorakentamiseen.

Suunnittelualueen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen kehittää kestävä yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Savion aseman välittömässä läheisyydessä. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ko. paikassa lisää kestävien liikkumistapojen käyttöä, vahvistaa alueen vetovoimaa ja kehittää asemanseudun väestöpohjaa.

Uuden asuinkerrostalorakentamisen myötä kasvava asukasmäärä, eli ostovoiman kasvu alueella edistää Savion keskustan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edesauttaa uusien yritysten ja palveluiden sijoittumista alueelle. Tällä hetkellä Savion ns. keskustassa ja asemanseudulla on tyhjää liiketilaa korttelissa 1672 (Koivikontie 10), mikä lisäksi nyt

muutettavan asemakaavan mahdollistamien pelkkien liiketilojen toteuttamiselle ei ole ollut kysyntää.

Kaavatalous on 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. Rakennustyyppin ja sen mitoituksen muuttaminen mielipiteessä esitetyllä tavalla ei tuottaisi toteuttamiskelpoista kaavaratkaisua.

Uudisrakentamisen sopeutuminen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen Savion vanhaan keskusta on huomioitu rakennusten ulkoasua ja tontin istuttamista koskevin asemakaavamääräyksiin.

Uuden asuinkerrostalon ei voida myöskään katsoa tulevan liian lähelle omakotitaloja tai olevan niin korkea, että se varjostaisi merkittävästi naapurikiinteistöjen omakotitaloja. Varjostusvaikutusta voidaan arvioida 45 asteen valokulmalla, joka tarkoittaa riippumatta ilmansuunnasta, että rakennuksen korkeuden ei mieluiten tulisi ylittää sen etäisyyttä naapuritontin rakennuksen asuinhuoneen ikkuna-aukoista. Uusi asuinkerrostalo tulee olemaan Juurakkokadun puoleiselta räystäskorkeudeltaan noin 16 metriä korkea. Uuden rakennuksen ja lähimmän omakotitalon ikkunoiden välinen etäisyys tulee olemaan lähimmillään noin 28 metriä. Näin ollen 45 asteen valokulma tulee täyttymään.

Kaavaselostuksen liitteeksi laaditussa viitesuunnitelmassa ei ole tarkoituksaan esittää tarkkoja rakennuslupatasoisia suunnitelmia, vaan ne laaditaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Asemakaava ohjaa rakennuslupakuvien laatimista, ja kaavassa määrätään yhteistilojen toteuttamisesta siten, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi myöhemmin, jos niille katsotaan olevan kysyntää. Asiakaspaikoitus ja huoltoliikenne voidaan tarvittaessa toteuttaa Koivikonttiellä. Uusien asuinrakennusten vaatima autopaikkamäärä on viitesuunnitelmassa esitetty olevan jopa suurempi, kuin kyseisessä sijainnissa suunnittelua ohjaava yleiskaava vaatisi. Asuinrakennusten vaatimat autopaikat tullaan toteuttamaan kokonaisuudessaan tontille, joten asukkaiden autojen pysäköiminen ei tule rasittamaan lähialueen katuja.

2. Raily Sjögrenin perikunta

Puollamme rakennushanketta lämpimästi, joka kehittää ja kasvattaa Savion keskustan asukasmäärää ja kaupunkirakennetta.

Toivomme asemakaavamerkintään ja -määräyksiin seuraavia muutoksia koskien maantasokerroksen Koivikontie katualueen puolisia yhteistiloja, jotka ovat muunnettavissa liike- tai toimistotiloiksi. Jo tällä hetkellä Savion keskustassa on vapaana liikehuoneistoja, joiden täyttöaste on merkittävästi vajaata tai vapautuviin liikehuoneistoihin on vaikea saada korvaavia vuokralaisia. Tämän johdosta uusien liikehuoneistojen rakentamista pitää välttää, jotta keskustan slummiutumisen ja vinoutuminen voidaan estää. Uusien asumistrendien mukaisesti toivomme, että katutaso tiloissa painotetaan rakennettavien taloyhtiöiden

kerho- ja huoltotiloja, joissa varataan merkittävät tilat mm. pyörille ja etenkin sähköpyörille, joiden säilytys vaatii runsaasti tilaa verrattuna polkupyöriin. Tätä ehdotusta tukee liikenteen voimakas rakennemuutos sähköisiin kulkuneuvoihin ja rakennettavan asuinalueen keskeinen sijainti Saviontaipaleen kevyenliikenteen väylän varrella, josta on suora yhteys Keravan keskustaan.

Vaatimuksemme perustuu myös siihen, että kyseinen tontti on kaavoitettu alun perin liiketilatontiksi ja nyt suunniteltu muutos asuinrakentamiseen on erittäin kannatettavaa. Se, että samaa tonttia käytettäisiin kaavamutoksen jälkeen myös liiketilan rakentamiseen viittaa kaksilla raiteilla ratsastamiseen ja palvelee vain hanketta toteuttavan rakennusyhtiön tai mahdollisesti tulevan asunto-osakeyhtiön taloudellisia intressejä.

Lisäksi ehdotamme harkittavaksi, että kyseiset katutaso-tilat varataan joko omistusjärjestelyin tai muilla sopimuksilla kunnan käyttöön esimerkiksi lastentarhan toimitiloiksi. Tätä tukevat suunnitteilla olevat monet rakennushankkeet niin Saviolla kuin muuallakin Keravalla ja tähän liittyvä väestönkasvun aiheuttama paine kyseisiin palveluihin. Lisäksi Saviolla on tällä hetkellä heikohkossa kunnossa olevia, ikääntyneitä lastentarhakiinteistöjä, joiden korvaaminen onnistuisi näin vaivattomasti. Lisäksi tämän korttelin 1578 välitön sijainti Salavapuiston vieressä ja erinomaisten liikenneyhteyksien varrella tukee tätä vaihtoehtoa.

Vastine:

Tällä hetkellä Savion ns. keskustassa ja asemanseudulla on tyhjää liiketilaa korttelissa 1672 (Koivikontie 10), mikä lisäksi nyt muutettavan asemakaavan mahdollistamien pelkkien liiketilojen toteuttamiselle ei ole ollut kysyntää.

Uuden asuinkerrostalorakentamisen myötä kasvava asukasmäärä, eli ostovoiman kasvu alueella edistää Savion keskustan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edesauttaa uusien yritysten sijoittumista alueelle. Keravan kaupungin tavoitteena on kehittää Savion asemanseutua täydennysrakentamalla kaupunginvaltuuston hyväksymien Keravan kaupunkistrategian, yleiskaavan 2035 ja asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 tavoitteiden mukaisesti. Koivikontie 3-5 asemakaavamutoksen kanssa saman aikaisesti vireillä on kaavamuuotos Keravan seurakunnan tontilla osoitteessa Koivikontie 9, johon kaavamutoksella on tarkoitus mahdollistaa uuden seurakuntakeskuksen rakentamisen lisäksi kolmen uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Savion asemanseudulla kiinteistöjen kehittämishankkeet käynnistyvät maanomistajien aloitteesta.

Vaikka tällä hetkellä uusille liiketiloille ei ole kysyntää, tulee kaupungin varautua kasvavan asukasmäärän mukanaan tuomaan liiketilojen kysynnän kasvuun uusissa täydennysrakentamishankkeissa. Koivikontie 3-5 asemakaavamutoksessa varaudutaan mahdolliseen liiketilojen kysynnän kasvuun määräämällä yhteistilojen rakentamisesta siten, että ne on mahdollista muuttaa tulevaisuudessa liike- tai toimistotiloiksi. Tilojen mahdollisesti muuttamisesta päättää tulevaisuudessa rakennuksen omistava asunto-osakeyhtiö.

Tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan liiketiloja on mahdollista rakentaa 1200 kerrosneliometriä. Viitesuunnitelman mukaan liiketiloiksi mahdollisesti muutettavia yhteistiloja olisi noin 190 neliometriä.

LAUSUNTOLISTAUS:

Pyydetty	Saatu
Keravan Omakotiyhdistys	
Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry	
Keravan Yrittäjät ry	
Keravan Vammaisneuvosto	
Kerava-seura ry	
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo	30.1.2019
Savion kyläyhdistys ry	
Savion Koti ja Koulu ry	
Uudenmaan Ely-keskus	28.1.2019
Finavia Oyj	8.2.2019
Elisa Oyj	
Telia	
Keravan Energia Oy	7.2.2019
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus	11.2.2019
Tekninen lautakunta	25.1.2019

Mielipiteet:

Asukkaiden yhteinen mielipide	8.2.2019
Raili Sjögrenin perikunta	8.2.2019