

## KOIVIKONTIE 3-5, ASEMAKAAVAMUUTOS (2351)

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen lausuntojen referaatit ja vastineet, nähtävillä 20.9.-5.10.2018

#### LAUSUNNOT

##### 1. Elisa

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvisijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

##### Vastine:

Merkitään tiedoksi.

##### 2. Finavia

Kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden verhoikäyrän mukaisella ennustetilanteen 2025 Lden 55 dB ylittävällä lentokonemelualueella sekä Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmän lentokonemelualueella. Maakuntakaavan lentokonemelualue 1 —merkinnän (lme-1) suunnittelumääräyksessä sanotaan, että "Alueelle ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista."

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö on osoitettu asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi ja rakentamaton, eikä se siten ole asuinkäytössä. Finavia katsoo, että kiinteistön muuttaminen asuinkäyttöön on uuden asutuksen sijoittamista alueelle, ja siten vastoin maakuntakaavan suunnittelumääräystä. Lisäksi Finavia katsoo, että kyseisessä tapauksessa esitetyn yhden tai useamman kerrostalon rakentaminen ei vastaa Finavian käsitystä vähäisestä täydennysrakentamisesta.

Asemakaavamuutoksen kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 1 jatkeen välittömässä läheisyydessä noin 8,5 kilometrin etäisyydellä kiitotien kynnyksestä. Laskeutumiskiitotie 22L (kiitotie 1) on yksi tärkeimmistä laskeutumiskiitoteistä, jonka vuoksi etenkin laskeutuvia lentokoneita havaitaan kohteessa toistuvasti päivittäin. Melulle altistuvien ihmisten määrän merkittävä lisääminen ei ole vastuullista kaavoittamista. Finavian mielestä esitetyn kaavamuutostyön jatkaminen nykyisen sisältöisenä ei ole perusteltua.

##### Vastine:

Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle sekä lentomelualue 1:lle (lme-1). Taajamatoimintojen alueen

suunnittelumääräyksessä sanotaan, että ”Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen”. Maakuntakaavan lentomelualue 1 -merkinnän (lme-1) suunnittelumääräyksessä sanotaan, että ”Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista.”

Keravan yleiskaava 2035:ssä suunnittelualue on merkitty mm. lentomelualueeksi (me- 1 ja me-2). Yleiskaavamerkintöjen ja –määräysten mukaan ”Alueelle ei saa suunnitella merkittävää määrää uutta asutusta eikä muuta melulle herkkää toimintaa. Vähäinen täydennysrakentaminen on sallittua”. Yleiskaavaselostuksen mukaan Savion täydennysrakentamisen tulisi olla ensisijassa kerrostalovaltaista.

Muun muassa uuden asutuksen osoittamista Helsinki-Vantaan lentoaseman melualueelle käsittelevän Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 3080/2014 mukaan uusia asuinalueita ei tulisi sijoittaa alueille, joilla lentomelu ylittää tason Lden 55 dB(A).

Koivikontie 3-5 asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentaminen Savion keskustaan. Kyseessä olevan kaavahankkeen lähiympäristö on hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella sijaitsevaa kaupunkimaisesti rakennettua ympäristöä. Asemakaavamuutoksella ei kaavoiteta uutta asuinaluetta lentomelualueelle, vaan täydennetään Savion keskustan olemassa olevaa asutusta.

Savion kaupunginosassa asuu hieman yli 6000 asukasta. Vuonna 2015 Saviolla sijaitsevan Visatien asemakaavan yhteydessä vähäiseksi täydennysrakentamiseksi arvioitiin noin 200 uutta asukasta mahdollistava rakentaminen. Koivikontie 3-5 asemakaavamuutos mahdollistaa asunnot noin 65 asukkaalle, joten täydennysrakentamista voidaan vielä pitää vähäisenä. Kaikki uuteen kerrostaloon muuttavat asukkaat eivät myöskään ole välttämättä uusia, vaan osa väestöstä siirtyy Savion kaupunginosasta omakotitaloista keskustaan kerrostaloon.

### 3. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa (Keravan kaupunki & Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama, 2003) Savion vanha keskusta on arvotettu historiallisin ja ympäristöllisin perustein monipuolisena ja säilyneisyydeltään hyvänä kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä. Hoitosuosituksen mukaan alueen kaikki vanhat rakennukset, myös piharakennukset, tulisi säilyttää. Rakennuksia kunnostettaessa niiden alkuperäistä tai vanhaa ulkoasua ei tulisi muuttaa. Pihoiden tulisi suosia perinteisiä koristekasveja ja pinnoitteita. Rakennusten ja pihojen kunnostamista varten tulisi laatia ohjeet, joilla edistetään alueen ominaispiirteiden säilymistä. Edelleen suositellaan, että Vanhan kaupparaitin eli Saviontien liikerakennuksille olisi hyvä löytää käyttöä, jotta ne voitaisiin kunnostaa ja säilyttää. Raitin historiallista arvoa tulisi korostaa ja samalla ehostaa Savion keskustan julkisivua rautatielle päin korjaamalla rakennuksia ja jopa entistämällä niiden julkisivuja. Vanhalle Palokunnantalon tontille rakennettaessa tulisi jatkaa

vanhojen liikerakennusten riviä mittakaavallisesti saman tyyppisellä rakentamisella. Tyhjä tontti tulisi hoitaa puistomaisina, kunnes niille rakennetaan. Koivikontien varressa oleva tontti sopisi pysyvästikin puistoksi.

Edellä mainittujen hoitosuosituksen tavoitteiden mukaan Koivikontie 3-5:n tontin suunnittelu puistoksi olisi kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta paras mahdollinen ratkaisu. Koska tontilla on aiemmin sijainnut huviloita, ei maakuntamuseo kuitenkaan pidä asuinrakentamisen sijoittamista tontille mahdottomana, kunhan se mittakaavaltaan ja ominaispiirteiltään sovitetaan osaksi Savion vanhaa keskustaa. Tätähän edellyttää myös yleiskaavan kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueen jatkosuunnittelua ja toteutusta koskeva määräys. Näin ollen kerrostalo ei Savion vanhan keskustan ominaisluonteen kannalta olekaan toivottava rakennustyyppi, vaan mahdollinen täydennysrakentaminen tällä paikalla tulee toteuttaa pienimittakaavaisemmin, ympäröivän rakennuskannan mukaisesti. Uudisrakennusten ominaispiirteitä koon, korkeuden, julkisivujäsentelyn – ja materiaalien sekä värityksen osalta tulee siten ohjata riittävin kaavamääräyksin alueen kokonaisilmeeseen sopiviksi. Lisäksi rakennusalan määrittäminen tontille alueelle ominaiseen tapaan ja vehreään ilmeen takaavat piha-alueiden istutus- ja materiaalmääräykset ovat keskeisiä, jotta tontin asuinkäyttöön muuttaminen sopeutuu ympäröivään arvotettuun kokonaisuuteen.

#### **Vastine:**

Suunnittelualueen läheisyydessä on runsaasti puistoja ja muita virkistykseen soveltuvia alueita, joten ko. tontin osoittamiseen puistoksi ei ole tarkoituksenmukaista. Sen sijaan sen ottamiselle asuinkäyttöön on perusteluja.

Alueen osoittaminen asuinrakentamiseen on yleiskaavan 2035 mukaista. Yleiskaavamääräyksen mukaan asuntoalue (A-1) on tarkoitettu talotyyppijakaumaltaan monipuoliseksi asuntoalueeksi, ja määräyksen mukaan alueella sallitaan täydennysrakentaminen. Yleiskaavaselostuksen mukaan Savion täydennysrakentamisen tulisi olla ensisijassa kerrostalovaltaista.

Yleiskaavan tavoitteena on mm. eheyttää asemaseutujen ja keskustan yhdyskuntarakennetta tiivistämällä alueita täydennysrakentamisen keinoin. Tavoitteena on myös edistää kestävien liikkuemistapojen käyttöä täydennysrakentamalla erityisesti asemanseutu- ja niiden lähiympäristöä. Yleiskaavaselostuksen mukaan sen mahdollistama rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Yleiskaavassa ei ole osoitettu yhtään uutta yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaa asuinalueita, vaan täydennysrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Keravan yleiskaavan suunnittelua on ohjannut periaate, jonka mukaan asemanseutuja ja niiden lähiympäristöä on tarkoituksenmukaista tiivistää, jotta yhä suurempi määrä keravalaisista asuisi tulevaisuudessa hyvien raideyhteyksien vaikutusalueella. Savion keskustan tiivistämisellä edistetään sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, että Savion kaupunginosan vetovoiman vahvistamista.

Asemakaavamuutos toteuttaa yleiskaava 2035:n tavoitteiden lisäksi myös Keravan kaupunkistrategian 2025 ja asuntopoliittisen ohjelman 2016-2020 linjauksia.

Keravan kaupunkistrategian 2025:n tavoitteena on mm. kestävän yhdyskuntarakenteen kehittäminen tiivistämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja etsimällä täydennysrakentamiskohteita olemassa olevasta kaupunkirakenteesta.

Keravan kaupungin asuntopoliittisen ohjelman 2016-2020:n mukaan Savion keskustan alueella kaupunki toimii aktiivisesti täydennysrakentamiseen, kaupunkikuvan eheyttämiseen ja kiinteistökehitykseen soveltuvien kohteiden löytämiseksi. Täydennysrakentaminen painottuu kerrostalorakentamiseen, joka on vähemmän altis lentomelulle.

Asuntopoliittisessa ohjelmassa annettujen toimenpiteiden mukaan kaupungin eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa. Täydennysrakentamisella tuetaan asemanseudun väestöpohjan kehittämistä ja ikärakenteen nuorentamista.

Uusi asuinkerrostalo on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman hyvin alueen kaupunkikuvaan sopivaksi, ja suunnitelmasta on laadittu havainnekuvat. Asemakaavassa on annettu määräykset uusien rakennusten sopeuttamisesta ympäröivään kaupunkikuvaan ja Savion vanhan aseman ominaispiirteisiin. Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusten tulee olla massoitteuiltaan 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 kaupunkikuvallisesti arvokkaan Savion vanhan keskustan kokonaisilmeeseen. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

#### 4. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Alue sijaitsee lentomelualueella LDEN>55 dB, jolla enimmäismelutasot ( $S_{max}$ ) ylittävät usein 75 dB ja paikoin 80 dB. Lentomelualueella LDEN>55 dB asuinrakennuksille tulee asettaa ääneneristysvaatimus 35 dB ( $\Delta L$ , äänitasoero) rakennuksen koko ulkovaipalle. Lisäksi viereiset Koivikontie, Saviontie ja junaliikenne aiheuttavat kohteeseen melua. Ympäristökeskus pitää tärkeänä, että asuinrakennuksen riittävä ääneneristys melua vastaan otetaan suunnittelussa huomioon. Samoin pihatilojen riittävään viihtyisyyteen tulee kiinnittää huomiota.

##### Vastine:

Asemakaavaluonnoksessa on annettu määräykset asuinrakennusten sisätilojen ja parvekkeiden sekä leikki- ja oleskelualueiden suojaamisesta liikennemelulta. Kaavamutosta varten on myös laadittu meluselvitys. Liikennemelun torjuntaa koskevat asemakaavamääräykset ovat seuraavat:

Asuinrakennukset on suunniteltava siten, että päiväaikainen keskiäänitaso ( $L_{Aeq}$ , 7-22) sisätiloissa on enintään 35 dB(A) ja että yöaikainen keskiäänitaso ( $L_{Aeq}$ , 22-7) sisätiloissa on enintään 30 dB(A) ja että yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso ( $L_{Amax}$ , 22-7) sisätiloissa on enintään 45 dB(A). Asuinrakennusten kaikkien ulkorakenteiden suunnittelussa tulee huomioida lentomelun torjunta.

Asuinrakennusten parvekkeet on suojattava liikenteen melulta lasituksin siten, että päiväaikainen keskiäänitaso (LAeq, 7-22) on enintään 55 dB(A) ja että yöaikainen keskiäänitaso (LAeq, 22-7) on enintään 50 dB(A).

Asuinrakennusten leikki- ja oleskelualueet tulee suojata liikenteen melulta mm. rakennusten massoittelua käyttämällä. Leikki- ja oleskelualueet tulee osittain kattaa säältä ja lentomelulta suojaavilla katoksilla.

## 5. Keravan ympäristönsuojeluyhdistys

Yleiskaavassa ko. alueella on merkintä A-1: Nykyisillään säilyvillä alueilla ei ole tarvetta toteuttaa merkittäviä muutostöitä. Yleiskaavassa paikka kuuluu lentomelualueeseen seuraavasti: Alueelle ei saa sijoittaa merkittävää määrää uutta asutusta eikä muuta melulle herkkää toimintaa. Vähäinen uudisrakentaminen on sallittua. Vähäinen uudisrakentaminen tarkoittaisi enimmillään saman suuruusluokan rakennuksia, mitä naapurustossa tällä hetkellä on. Kun samaan aikaan pyritään nykyisen seurakuntatalon paikalle rakentamaan kerrostaloja, liikutaan ehdotuksissa aivan toisessa suuruusluokassa, mitä yleiskaavassa tarkoitetaan. Em. perusteilla yhdistys katsoo, että esitetty kaavamuutos on yleiskaavan vastainen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan 42. pykälän mukaan virkamiehet ovat velvollisia katsomaan, että esitetyillä toimenpiteillä ei vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

### Vastine:

Alueen osoittaminen asuinkeuhkorakentamiseen on yleiskaavan 2035 mukaista. Yleiskaavamääräyksen mukaan asuntoalue (A-1) on tarkoitettu talotyypijakaumaltaan monipuoliseksi asuntoalueeksi, ja määräyksen mukaan alueella sallitaan täydennysrakentaminen. Kaavamääräyksen mukaan lentomelualueella vähäinen täydennysrakentaminen on sallittua. Yleiskaavaselostuksen mukaan Savion täydennysrakentamisen tulisi olla ensisijassa kerrostalovaltaista.

Keravan yleiskaavan 2035:n tavoitteena on mm. eheyttää asemaseutujen ja keskustan yhdyskuntarakennetta tiivistämällä alueita täydennysrakentamisen keinoin. Tavoitteena on myös edistää kestävien liikkumistapojen käyttöä täydennysrakentamalla erityisesti asemaseutuja ja niiden lähiympäristöä. Yleiskaavaselostuksen mukaan sen mahdollistama rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Yleiskaavassa ei ole osoitettu yhtään uutta yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaa asuinalueita, vaan täydennysrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Keravan yleiskaavan suunnittelua on ohjannut periaate, jonka mukaan asemaseutuja ja niiden lähiympäristöä on tarkoituksen mukaista tiivistää, jotta yhä suurempi määrä keravalaisista asuisi tulevaisuudessa hyvien raideyhteyksien vaikutusalueella. Savion keskustan tiivistämisellä edistetään sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, että Savion kaupunginosan vetovoiman vahvistamista.

Savion kaupunginosassa asuu hieman yli 6000 asukasta. Vuonna 2015 Saviolla sijaitsevan Visatien asemakaavan yhteydessä vähäiseksi täydennysrakentamiseksi arvioitiin noin 200

uutta asukasta mahdollistava rakentaminen. Koivikontie 3-5 asemakaavamuutos mahdollistaa asunnot noin 65 asukkaalle, joten täydennysrakentamista voidaan vielä pitää vähäisenä. Kaikki uuteen kerrostaloon muuttavat asukkaat eivät myöskään ole välttämättä uusia, vaan osa väestöstä siirtyy Savion kaupunginosasta omakotitaloista keskustaan kerrostaloon. Mielipiteessä viitattu, osoitteessa Koivikontie 9 vireillä oleva kaavamuutos mahdollistaisi voimaan tullessaan asunnot noin 115 asukkaalle. Edellä mainittu kaavamuutos on vielä kesken ja sen toteutuminen ei ole varmaa. Yhdessäkin näiden kahden hankkeen mahdollistamaa uusien asuntojen määrää voidaan pitää vähäisenä.

Asemakaavamuutos toteuttaa yleiskaava 2035 tavoitteiden lisäksi myös Keravan kaupunkistrategian 2025 ja asuntopoliittisen ohjelman 2016-2020 linjauksia.

Keravan kaupunkistrategian 2025:n tavoitteena on mm. kestävän yhdyskuntarakenteen kehittäminen tiivistämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja etsimällä täydennysrakentamisaikkoja olemassa olevasta kaupunkirakenteesta.

Keravan kaupungin asuntopoliittisen ohjelman 2016-2020:n mukaan Savion keskustan alueella kaupunki toimii aktiivisesti täydennysrakentamiseen, kaupunkikuvan eheyttämiseen ja kiinteistökehitykseen soveltuvien kohteiden löytämiseksi. Täydennysrakentaminen painottuu kerrostalorakentamiseen, joka on vähemmän altis lentomelulle. Asuntopoliittisessa ohjelmassa annettujen toimenpiteiden mukaan kaupungin eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa. Täydennysrakentamisella tuetaan asemanseudun väestöpohjan kehittämistä ja ikärakenteen nuorentamista.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntojen sijoittaminen asemanseuduille ja niiden läheisyyteen on myös ympäristön ja kestävän kehityksen kannalta hyvä ratkaisu, koska sillä edistetään joukkoliikenteen käyttöä. Mahdollisimman tehokas, mutta kuitenkin ympäristöön sopiva ratkaisu ko. paikalla on kestävän kehityksen periaatteen mukainen.

## 6. Keravan Energia

Suunnittelualueen läpi kulkee pienjännite ilmalinja sekä alueella / sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee pienjännitekaapeleita ja jakokaappi. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja. Suunnittelualueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön.

### Vastine:

Merkitään tiedoksi.

## 7. Museovirasto

Kaavamuutosalueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Museovirastolla ei näin ollen ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

**Vastine:**

Merkitään tiedoksi.

**MIELIPITEET**

**1. Kari ja Sinikka Raivio**

Allekirjoittaneet pitävät Savion kaupunginosan palvelurakenteen kehittämisen kannalta parempana toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukainen liikerakennusten korttelialue. Kasvaneeseen väestömäärään nähden alueen liikepalvelut ovat riittämättömät.

**Vastine:**

Uusien asuntojen kaavoitus ja Savion keskustan asukasmäärän lisääntyminen tukee alueen liike- ja kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä ja kehittymistä. Uuden kerrostalon ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat ulkoiluvälinevarastot ja irtaimistovarastot suunnitellaan siten, että ne on mahdollista muuttaa liiketiloiksi, jos liiketilalle tulee myöhemmin kysyntää.

## Lausuntopyynnöt:

<b>Pyydetty</b>	<b>Saatu</b>
Keravan Omakotiyhdistys	
Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry	5.10.2015
Keravan Yrittäjät ry	
Keravan Vammaisneuvosto	
Kerava-seura ry	
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo	5.10.2018
Savion kyläyhdistys ry	
Savion Koti ja Koulu ry	
Uudenmaan Ely-keskus, tiedoksi	
Museovirasto	24.9.2018
Finavia Oyj	5.10.2018
Elisa Oyj	20.9.2018
Telia	
Keravan Energia Oy	5.10.2018
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus	4.10.2018
Keravan kaupunkitekniikka	

## Mielipiteet:

Raivio Sinikka ja Kari	5.10.2018
------------------------	-----------