

KOIVIKONTIE 9, ASEMAKAAVAMUUTOS (2335)

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden referaatit ja vastineet, nähtävillä (MRA 30 §) 16.5.-15.6.2018.

LAUSUNNOT

1. Elisa

Yhtiöllä sijaitsee asemakaavan muutosalueella Savion keskuslaitetila. Laitetilassa sijaitsee suuri määrä laitteita, joilla tuotetaan tietoliikennepalveluita Keravan yritys- ja kuluttaja-asiakkaille. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee myös suuri määrä laitetilasta lähteviä kaapeleita.

Yhtiö toivoo, että laitetila ja kaapelit otetaan suunnittelussa huomioon siten, että ne jatkossakin voisivat sijaita nykyisellä sijainnillaan. Laitetilan, laitteiden ja kaapeleiden siirto uudelle sijainnille tulisivat aiheuttamaan kohtuuttomat kustannukset. Yhtiö toivoo myös saavansa lisätietoja luonnossuunnitelman edistymisestä ja tarvittaessa mahdollisuutta osallistua suunnitteluun.

Vastine:

Laitetila sijaitsee vanhan seurakuntakeskuksen tiloissa. Tilan säilyttäminen ei ole mahdollista, koska vanha ja huonokuntoinen seurakuntakeskus on tarkoitus purkaa.

Kiinteistön Saviontien puoleisella rajalla kulkevat johdot on mahdollista säilyttää paikallaan jatkossakin. Muut kiinteistön alueella nykyiseen keskuslaitetilaan menevät johdot joudutaan siirtämään.

Elisalle lähetetään uusi lausuntopyyntö, kun kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

2. Finavia

Asemakaavamuutoksen kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsee nykyisin seurakuntatalo, eikä se siten ole asuinkäytössä. Finavia katsoo, että kiinteistön muuttaminen osittain asuinkäyttöön on uuden asutuksen sijoittamista alueelle, ja siten vastoin maakuntakaavan suunnittelumääräystä. Lisäksi Finavia katsoo, että kyseisessä tapauksessa esitetyn vähintään kahden kerrostalon rakentaminen ei vastaa Finavian käsitystä vähäisestä täydennysrakentamisesta.

Asemakaavamuutoksen kohde sijaitsee 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 9 asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa uuden seurakuntakeskuksen rakentaminen ja samalla muuttaa tontti osittain asuinkäyttöön. Kyseessä olevan kaavahankkeen lähiympäristö on hyvien joukkoliikenneyhteyksien 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 9 asemakaavamuutos mahdollistaa asunnot noin 115 asukkaalle, joten täydennysrakentamista voidaan pitää vähäisenä. Kaikki uusiin kerrostaloihin muuttavat asukkaat eivät myöskään ole välttämättä uusia, vaan osa väestöstä siirtyy kaupungin sisällä Savion keskustaan kerrostaloon. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutoksella rakennusoikeus nousee 2745 kerrosneliometriä, mitä voidaan myös pitää vähäisenä.

Liikenteen meluntorjuntaan liittyviä asemakaavamääräyksiä on tarkennettu. Kaavaan on lisätty määräys leikki- ja oleskelualueiden suojaamisesta lentomelulta katoksin, sekä myös tarkennus, jonka mukaan asuinrakennusten kaikkien ulkorakenteiden suunnittelussa tulee huomioida lentomelun torjunta.

Kaavamääräykset ovat seuraavat:

Asuinrakennukset on suunniteltava siten, että päiväaikainen keskiäänitaso (LAeq, 7-22) sisätiloissa on enintään 35 dB(A) ja että yöaikainen keskiäänitaso (LAeq, 22-7) sisätiloissa on

enintään 30 dB(A) ja että yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso (L_{Amax}, 22-7) sisätiloissa on enintään 45 dB(A). Yleiset rakennukset on suunniteltava siten, että päiväaikainen keskiäänitaso (L_{Aeq}, 7-22) sisätiloissa on enintään 35 dB(A). Rakennusten kaikkien ulkorakenteiden suunnittelussa tulee huomioida lentomelun torjunta, ja asuinrakennusten A-äänitasoerotus liikenteen melua vastaan tulee olla 35 dB.

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

Rakennusten leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteen melulta suojaisiin sijainteihin. Leikki- ja oleskelualueet tulee osittain kattaa säältä ja lentomelulta suojaavilla katoksilla.

Viitesuunnitelmassa on esitetty, että melukatoksia rakennetaan leikki- ja oleskelualueiden lisäksi myös rakennusten sisäänkäyntien yhteyteen.

3. Keravan Energia

Uusia sähköliittymiä varten suunnittelualueelle tarvittaisiin paikka puistomuuntamolle. Liitteessä 1 on esitetty ehdotus muuntamon sijoituspaikaksi.

Vastine:

Puistomuuntamo voidaan sijoittaa suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalle puistoalueelle.

4. Keravan vammaisneuvosto

Valittaen on todettava, että Keravan Vammaisneuvoston lausunto on myöhässä johtuen inhimillisestä virheestä. Vammaisneuvoston käsityksen mukaan tilanne on kuitenkin sellainen, että aikaisemmissa lausunnoissa esitetyt näkökohdat pitävät edelleen paikkansa, joten viitataan edellisiin lausuntoihin

Vastine:

Vastineet aikaisemmin esitettyjen lausuntojen sisältöön löytyvät kaavaluonnoksen (11.4.2018) vastineraportista.

5. Keravan vanhusneuvosto

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

6. Keravan ympäristönsuojeluyhdistys

Kaavaluonnos on yksikäsitteisesti yleiskaavan vastainen. Luonnoksessa alueen pääkäyttötarkoitus muutetaan yleiskaavan vastaiseksi eikä lisärakentaminen ole vähäistä, kun rakentamisen laajuus kasvaa moninkertaiseksi nykyisestä.

Nykyinen seurakuntatalo on varsin hyvä esimerkki aikakautensa rakentamisesta ja on mitä suurimmassa määrin säilyttämisen arvoinen osoituksena siitä, että Kerava on ollut olemassa joskus ennenkin. Kaupunkikuvallisesti ehdotettu uudisrakentaminen edustaa hyvin vierasta ajattelua kyseiselle paikalle. Ehdotuksessa on rakennusoikeutta aivan liikaa. Keravan kaavoituksessa sivuutetaan toistuvasti oleelliset tosiasiat.

Ympäristö ei kestä sitä, että rakennukset puretaan muutaman kymmenen vuoden välein ja korvataan uusilla. Luonnos tulisikin kokonaisuudessaan hylätä, koska se edustaa ympäristön kannalta kestämatonta ajattelua ja on yleiskaavan vastainen.

Vastine:

Vallitsevan oikeuskäytännön mukaan kaupungilla on lähtökohtaisesti laaja harkintavalta kaavojen sisällön suhteen. Kaavahierarkiassa yleispiirteisissä kaavoissa maankäyttöllisten ratkaisujen perusteet on otettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa kaavan laatimisen perustaksi. Oikeuskäytännön mukaan yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten muuttaminen on asemakaavassa jossain määrin mahdollista, mikäli yleiskaavassa tehty maankäyttöllinen ratkaisu ei päämerkitykseltään muutu. Kyseessä olevalla asemakaavamuutoksella ei muuteta yleiskaavan julkisten palveluiden ja hallinnon alueen (PY) pääkäyttötarkoitusta. PY-alueeseen kuuluu seurakunnan tontin lisäksi sen pohjoispuolella sijaitsevat kaksi palvelutalotonttia, Savion koulu sekä tällä hetkellä puistoksi ja autojen paikoituskäyttöön asemakaavoitettu alue. Seurakunnan tontti on pinta-alaltaan vain noin 14 % koko PY-alueen pinta-alasta. Kaavamuutoksella ei myöskään muuteta koko seurakunnan tonttia asumiseen, vaan se pysyy jatkossakin osittain seurakunnan käytössä. Yleiskaavan määräysten mukaan PY-alueella sallitaan täydennysrakentaminen. Koko seurakunnan 5000 neliömetrin tontin osoittaminen seurakuntakäyttöön ei ole tarkoituksenmukaista. Yleiskaavan PY-alueesta pienen osan muuttamisella asemakaavassa asumiseen ei voida katsoa aiheuttavan haitallisia vaikutuksia ympäristölle. Vaikutukset ovat myös paikallisia ja vähäisiä. PY-aluetta säilyy runsaasti kaava-alueen pohjoispuolella, eikä asumisen osoittaminen ko. alueelle estä tai vaikeuta yleiskaavan PY-merkinnän toteuttamista.

Savion kaupunginosassa asuu hieman yli 6000 asukasta. Vuonna 2015 Saviolla sijaitsevan Visatien asemakaavan yhteydessä vähäiseksi täydennysrakentamiseksi arvioitiin noin 200 uutta asukasta mahdollistava rakentaminen. Koivikontie 9 asemakaavamuutos mahdollistaa asunnot noin 115 asukkaalle, joten täydennysrakentamista voidaan pitää vähäisenä. Kaikki uusiin kerrostaloihin muuttavat asukkaat eivät myöskään ole välttämättä uusia, vaan osa väestöstä siirtyy kaupungin sisällä Savion keskustaan kerrostaloon. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutoksella rakennusoikeus nousee 2745 kerrosneliometriä, mitä voidaan myös pitää vähäisenä.

Vanha seurakuntarakennus puretaan, koska se ei vastaa seurakunnan nykyisiä tarpeita, on huonossa kunnossa sekä vaatisi useita isoja saneerauksia. Osaa rakennuksen sisätiloista ei voida epäterveellisinä käyttää. Rakennus ei myöskään täytä minkäänlaisia nykyisiä esteettömyysvaatimuksia. Rakennuksen rakenteellinen perusratkaisu ei mahdollista rakennuksen korjaamista riittävällä varmuudella turvallisesti. Seurakuntatoiminta edellyttää useamman kuin yhden tilaisuuden pitämistä samanaikaisesti, esim. iltapäiväkerhotoimintaa ja seurakunnallisia tapahtumia, ja tätä yhtäaikaista käyttöä nykyinen rakennus ei mahdollista. Vanhaa seurakuntakeskusta ei ole merkitty suojeltavaksi yleiskaavaan 2035 eikä sitä ole myöskään tunnistettu rakennuskulttuurin tai kulttuuriympäristöjen kannalta arvokkaaksi rakennukseksi Keravan rakennuskulttuurin inventoinnissa ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa. Myöskään viranomaiset eivät ole lausunnoissaan vastustaneet rakennuksen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella. Rakennus on tarkoitettu dokumentoida maakuntamuseon lausunnossa esitetyllä tavalla ennen sen korvaamista uudella.

Uusi seurakuntakeskus ja uudet asuinkerrostalot on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman hyvin alueen kaupunkikuvaan sopiviksi. Uudet rakennukset eivät tule liittymään Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa ja yleiskaavassa arvokkaaksi mainittuun Savion vanhaan keskusta, joka sijaitsee Salavapuiston toisella puolella, vaan ne muodostavat oman kokonaisuutensa yhdessä Männiköntien toispuoleisten asuinkerrostalojen kanssa. Osalla lähialueen kerrostaloaluetta rakentamisen tehokkuudet vastaavat nyt kaavamuutoksella osoitettavaa tehokkuutta (esim. Männiköntie 31, e=1.0). Uudet rakennukset soveltuvat kerrosluvultaan ja korkeusasemiltaan Männiköntien toisen puolen rakennuskantaan. Asemakaavassa on annettu rakennusten korkeutta ja julkisivumateriaaleja koskevia kaavamääräyksiä, joilla turvataan kaavan toteuttamisen kaupunkikuvalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet. Uusien rakennusten arkkitehtuuri pohjautuu Saviolle vielä laadinnassa olevaan aluebrändioppaaseen, joka näkyy käytännössä mm. Savion historiaan viittaavan paikalla muuratun tiilen käytössä julkisivumateriaalina. Hankkeeseen liittyen on tehty viitesuunnitelma, jonka laatimisen yhteydessä on tutkittu ja havainnollistettu erilaisia vaihtoehtoja täydennysrakentamisen toteuttamiselle ko. tontilla.

Kaupungilla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät. Koivikontie 9 asemakaavamuutoksessa on kyseessä jo rakennetun alueen yhdyskuntarakenteellisesti sopiva täydennysrakentamiskohde. Kaupungin kokonaistaloudellisen edun mukaista on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja lisärakennusoikeuden osoittaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen sisälle, olemassa olevan katu- ja infraverkoston sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kyseessä olevan kaavahankkeen lähiympäristö on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella sijaitsevaa kaupunkimaisesti rakennettua ympäristöä. Asemakaavahankkeen mukainen täydennysrakentaminen lisää Savion keskustan elinvoimaisuutta ja edistää kestävä

kaupunkikehitystä. Mahdollisimman tehokas, mutta kuitenkin ympäristöön sopiva ratkaisu on kestävän kehityksen periaatteen mukainen.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on Keravan kaupunginvaltuuston hyväksymien Keravan kaupunkistrategian (kv 12.3.2018/17 §), yleiskaavan 2035 (kv 7.11.2016/85 §) ja asuntopoliittisen ohjelman 2016-2020 (kv 12.12.2016/98 §) tavoitteiden mukaista. Savion ns. keskusta-alueen tiivistäminen on kaupungin asuntopoliittisten linjausten mukaista. Asuntopoliittisessa ohjelmassa 2016-2020 on erikseen mainittu, että eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa.

7. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Talossa on vuosien varrella tehty erilaisia rakenteellisia korjauksia, mutta korjauksista huolimatta toivottua lopputulosta ei ole saatu. Erityisen haasteellista rakennuksessa ovat olleet kosteusvauriot ja tekniset ratkaisut, erityisesti ilmanvaihtokysymys. Osa tiloista ei voida epäterveellisinä käyttää. Käyttäjien näkökulmasta myös kaksikerroksisen rakennuksen eri kerrosten tilojen yhtäaikaisten käyttö on ollut ongelmallista. Edellä mainituista syistä seurakunta on päätenyt ratkaisuun, jossa olemassa oleva seurakuntatalo purettaisiin ja tilalle rakennettaisiin uudet tilat seurakunnalle, minkä lisäksi tontille sijoitettaisiin myös asumista.

Savion seurakuntakeskus ei ole mukana Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa (Keravan kaupunki & Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama, 2003). Seurakuntakeskus ei myöskään suoranaisesti liity hoitosuunnitelmassa ja yleiskaavassa arvoitettuun Savion vanhaan keskusta, joka sijoittuu Salavapuiston itä- ja pohjoispuolelle. Tästä huolimatta maakuntamuseo toteaa, että Savion alueen seurakuntakeskuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja alueensa seurakunnallisen elämän mutta myös monenlaisen muun yhteisöllisen toiminnan keskuksena ja erityisesti lasten ja nuorten kerho- ja harrastustoiminnan paikkana. Rakennus on myös poikkeuksellisen hyvin säilynyt esimerkki 1970-luvun julkisesta rakentamisesta, jossa on moduulirakentamisen konstruktivistisia piirteitä. Rakennuksessa esiintyvien rakenteellisten ongelmien vuoksi maakuntamuseo ei kuitenkaan ryhdy vastustamaan rakennuksen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella. Maakuntamuseo kuitenkin esittää, että purkamista ennen, rakennuksen ollessa vielä käytössä, siitä tehdään dokumentointi, jossa nykytila valokuvataan ja rakennuksen suunnittelu- ja rakentamisvaiheet käydään läpi ja kirjataan arkistomateriaalin pohjalta. Aineistosta kootaan dokumentti, joka jää kertomaan Savion 1970-luvun seurakuntakeskuksesta.

Edellä mainituin huomautuksin maakuntamuseo ei näin ollen näe estettä Koivikontie 9:ää koskevan asemakaavahankkeen eteenpäin viemiselle.

Vastine:

Rakennuksesta tehdään lausunnon mukainen dokumentointi.

8. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Kyseiseen kortteliin on seurantakuntakeskuksen lisäksi tarkoitus sijoittaa uusia asuntoja, jotka sijaitsevat lentomelualueella LDEN >55dB. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota riittävään rakenteiden ääneneristykseen.

Kaavamääräyksissä on: "Leikki- ja oleskelualueet ja parvekkeet on suojattava siten että päiväaikainen keskiäänitaso on alle 55 dB". Lentomelualueella kyseinen keskimelutaso tulee todennäköisesti ylittymään, eikä leikki- ja oleskelualueiden suojaaminen lentomelulta ole yleensä mahdollista, muun sivuavan liikenteen osalta tämä voi sen sijaan olla tarpeen, samoin ylipäättään parvekkeiden suojaamiseksi.

Asuntojen sisätilojen suojaamiseksi lentomelulta, jotta saavutetaan riittävät sisämelutasot (35 dB päivällä ja 30 dB yöllä) tulee määräyksessä ilmoittaa ääneneristykselle riittävä äänitasoero (ΔL), joka lentomelualueella LDEN 55-60 dB on lentokenttäalueen kaavaratkaisuissa ollut 34 dB.

Vastine:

Liikenteen meluntorjuntaan liittyviä asemakaavamääräyksiä on tarkennettu. Kaavaan on lisätty määräys leikki- ja oleskelualueiden suojaamisesta lentomelulta katoksin, sekä myös tarkennus, jonka mukaan asuinrakennusten kaikkien ulkorakenteiden suunnittelussa tulee huomioida lentomelun torjunta.

Kaavamääräykset ovat seuraavat:

Asuinrakennukset on suunniteltava siten, että päiväaikainen keskiäänitaso (LAeq, 7-22) sisätiloissa on enintään 35 dB(A) ja että yöaikainen keskiäänitaso (LAeq, 22-7) sisätiloissa on enintään 30 dB(A) ja että yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso (LAm_{ax}, 22-7) sisätiloissa on enintään 45 dB(A). Yleiset rakennukset on suunniteltava siten, että päiväaikainen keskiäänitaso (LAeq, 7-22) sisätiloissa on enintään 35 dB(A). Rakennusten kaikkien ulkorakenteiden suunnittelussa tulee huomioida lentomelun torjunta, ja asuinrakennusten A-äänitasoerotus liikenteen melua vastaan tulee olla 35 dB.

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).

Rakennusten leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteen melulta suojaisiin sijainteihin. Leikki- ja oleskelualueet tulee osittain kattaa säältä ja lentomelulta suojaavilla katoksilla.

Viitesuunnitelmassa on esitetty, että melukatoksia rakennetaan leikki- ja oleskelualueiden lisäksi myös rakennusten sisäänkäyntien yhteyteen.

9. Tekninen lautakunta

Asemakaavaa on laadittu Kaupunkitekniikan kanssa yhteistyössä. Asemakaavan ehdotusvaiheessa määritellään tarkemmin näkemäalueet ja lisätään rasite vesihuollon nykyisille runkojohdoille kiinteistön eteläreunaan, Koivikontien varteen. Tässä vaiheessa asemakaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

10. Telia Oyj

Teliällä on vanhassa seurakuntakeskuksessa runkopiste, sekä oheisen kuvan mukaisesti kaapelointeja. Jos näitä tarvitsee siirtää, pyydämme olemaan yhteydessä hyvissä ajoin ennen tarvittavaa siirtoa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

11. Uudenmaan ELY-keskus

Asemakaavamuutosta ohjaa valtuuston 7.11.2016 hyväksymä oikeusvaikutteinen Keravan yleiskaava 2035, jossa alue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Alueen läheisyydessä on tosin AK-1 —merkinnällä osoitettuja kohteita. Alueella sallittu täydennysrakentaminen on tulkittava koskemaan yleiskaavassa esitettyä pääkäyttötarkoitusta.

Suunnittelualue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualueella (Lden 55-60 dBA), joka on huomioitu yleiskaavaratkaisussa. Tämän lisäksi alue sijaitsee tie- ja raideliikennemelun vaikutusalueella. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että alueella eivät toteudu valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset terveysperusteisesti määritetyt melun ohjearvot.

Asemakaavaselostuksessa on esitetty Savion aseman ja palveluiden läheisyys sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet asuinrakennusten sijoittamisen perusteiksi alueelle. Kaava-aineistossa ei ole esitetty uusien asukkaiden määrää, joka vaikeuttaa vaikutusten arviointia ja vähäisen täydennysrakentamisen todentamista suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että yleiskaavan ohjausvaikutus ja yleispiirteisyyden huomioiden kaava-aineistossa ei ole perusteltu riittävästi täydennysrakentamisen vähäisyyttä tai arvioitu lentomelun vaikutuksia.

Vastine:

Vallitsevan oikeuskäytännön mukaan kaupungilla on lähtökohtaisesti laaja harkintavalta kaavojen sisällön suhteen. Kaavahierarkiassa yleispiirteisissä kaavoissa maankäytöllisten ratkaisujen perusteet on otettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa kaavan laatimisen

perustaksi. Oikeuskäytännön mukaan yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten muuttaminen on asemakaavassa jossain määrin mahdollista, mikäli yleiskaavassa tehty maankäytöllinen ratkaisu ei päämerkitykseltään muutu. Kyseessä olevalla asemakaavamuutoksella ei muuteta yleiskaavan julkisten palveluiden ja hallinnon alueen (PY) pääkäyttötarkoitusta. PY-alueeseen kuuluu seurakunnan tontin lisäksi sen pohjoispuolella sijaitsevat kaksi palvelutalotonttia, Savion koulu sekä tällä hetkellä puistoksi ja autojen paikoituskäyttöön asemakaavoitettu alue. Seurakunnan tontti on pinta-alaltaan vain noin 14 % koko PY-alueen pinta-alasta. Kaavamuutoksella ei myöskään muuteta koko seurakunnan tonttia asumiseen, vaan se pysyy jatkossakin osittain seurakunnan käytössä. Yleiskaavan määräysten mukaan PY-alueella sallitaan täydennysrakentaminen. Koko seurakunnan 5000 neliömetrin tontin osoittaminen seurakuntakäyttöön ei ole tarkoituksenmukaista. Yleiskaavan PY-alueesta pienen osan muuttamisella asemakaavassa asumiseen ei voida katsoa aiheuttavan haitallisia vaikutuksia ympäristölle. Vaikutukset ovat myös paikallisia ja vähäisiä. PY-aluetta säilyy runsaasti kaava-alueen pohjoispuolella, eikä asumisen osoittaminen ko. alueelle estä tai vaikeuta yleiskaavan PY-merkinnän toteuttamista.

Liikenteen meluntorjuntaan liittyviä asemakaavamääräyksiä on tarkennettu. Kaavaan on lisätty määräys leikki- ja oleskelualueiden suojaamisesta lentomelulta katoksin, sekä myös tarkennus, jonka mukaan asuinrakennusten kaikkien ulkorakenteiden suunnittelussa tulee huomioida lentomelun torjunta.

Kaavamääräykset ovat seuraavat:

Asuinrakennukset on suunniteltava siten, että päiväaikainen keskiäänitaso (LAeq, 7-22) sisätiloissa on enintään 35 dB(A) ja että yöaikainen keskiäänitaso (LAeq, 22-7) sisätiloissa on enintään 30 dB(A) ja että yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso (LAm_{ax}, 22-7) sisätiloissa on enintään 45 dB(A). Yleiset rakennukset on suunniteltava siten, että päiväaikainen keskiäänitaso (LAeq, 7-22) sisätiloissa on enintään 35 dB(A). Rakennusten kaikkien ulkorakenteiden suunnittelussa tulee huomioida lentomelun torjunta, ja asuinrakennusten A-äänitasoerotus liikenteen melua vastaan tulee olla 35 dB.

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).

Rakennusten leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteen melulta suojaisiin sijainteihin. Leikki- ja oleskelualueet tulee osittain kattaa säältä ja lentomelulta suojaavilla katoksilla.

Viitesuunnitelmassa on esitetty, että melukatoksia rakennetaan leikki- ja oleskelualueiden lisäksi myös rakennusten sisäänkäyntien yhteyteen.

Savion kaupunginosassa asuu hieman yli 6000 asukasta. Vuonna 2015 Saviolla sijaitsevan Visatien asemakaavan yhteydessä vähäiseksi täydennysrakentamiseksi arvioitiin noin 200 uutta asukasta mahdollistava rakentaminen. Koivikontie 9 asemakaavamuutos mahdollistaa asunnot noin 115 asukkaalle, joten täydennysrakentamista voidaan pitää vähäisenä. Kaikki

uusiin kerrostaloihin muuttavat asukkaat eivät myöskään ole välttämättä uusia, vaan osa väestöstä siirtyy kaupungin sisällä Savion keskustaan kerrostaloon. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutoksella rakennusoikeus nousee 2745 kerrosneliometriä, mitä voidaan myös pitää vähäisenä. Osalla lähialueen kerrostaloaluetta rakentamisen tehokkuudet vastaavat nyt kaavamuutoksella osoitettavaa tehokkuutta (esim. Männiköntie 31, e=1.0).

Kaavaselostuksessa on perusteltu kaavaratkaisua sekä arvioitu sen vaikutuksia ja tavoitteiden toteutumista aikaisempaa laajemmin.

MIELIPITEET

1. Eila Kenni

Mielipiteessä vaaditaan kaavamuutoksen hylkäämistä seuraavin perusteluin:

- Asemakaava on yleiskaavan vastainen. Tontti on merkitty yleiskaavaan julkisten palvelujen ja hallinnon korttelialueeksi (PY). Suunnitelmassa julkisen palvelun ja hallinnon osuus on vain noin 20 % suunnitellusta rakennusoikeudesta, joten pääkäyttötarkoitus on asuminen.
- Yleiskaavassa lentomelualueelle ei saa suunnitella merkittävää määrää uutta asutusta. Vähäinen täydennysrakentaminen on sallittua. Savion mittakaavassa hanke on merkittävän suuri. Tontin rakennusoikeutta korotetaan lähes kaksinkertaiseksi, mitä ei voida pitää vähäisenä.
- Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös kaavoituksessa. Jos yksi maanomistaja saa näin merkittävän rakennusoikeuden lisäyksen, niin yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan muutkin maanomistajat voisivat edellyttää saavansa lisää rakennusoikeutta lentomelualueelle. Näin merkittävää muutosta ei voi tehdä vain yhtä kiinteistöä koskevalla asemakaavamuutoksella, vaan pitää tehdä yleiskaavatason tarkastelu, jossa voidaan tarkastella koko Savion keskustan tilannetta laajasti.
- Tehdyt vaikutusten arvioinnit ovat virheellisiä, hyvin ylimalkaisia eivätkä edes todenmukaisia.
- Kaavamuutoksessa kortteli rakennettaisiin liian tehokkaasti, jolloin sekä ympäristön että kaavamuutuskorttelin viihtyisyys kärsii. Asuinrakennukset ovat liian massiivisia paikalle. Myös uusi seurakuntakeskus on huomattavan massiivinen. Jos nykyistä seurakuntakeskusta ei säilytetä, on korvaavan rakennuksen tai rakennuksien oltava matalampia ja paremmin olemassa olevan ympäristön huomioivia. Kaavamuutoksessa ei ole huomioitu mm. yleiskaavaa laadittaessa käytettäviä MRL:n mukaisia sisältövaatimuksia kuten olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, siis nykyisen rakennuksen säilyttäminen.
- Asemakaava ei täytä MRL 54 §:n sisältövaatimuksia, koska se ei luo edellytyksiä viihtyisälle elinympäristölle eikä vaali rakennettua ympäristöä, vaan hävittää nykyiseen seurakuntakeskukseen liittyviä erityisiä arvoja.

- Koska asemakaavamuutosehdotuksessa ei ole noudatettu yleiskaavaa, eikä tehty riittäviä vaikutusten arviointeja, näyttäisi siltä, että muutoksen perusteena ei ole ollut halu tehdä MRL:n mukaista hyvää elinympäristöä, vaan yksityisen maanomistajan halu saada kiinteistölle mahdollisimman paljon rakennusoikeutta ja sen kautta taloudellista hyötyä.

Vastine:

Vallitsevan oikeuskäytännön mukaan kaupungilla on lähtökohtaisesti laaja harkintavalta kaavojen sisällön suhteen. Kaavahierarkiassa yleispiirteisissä kaavoissa maankäyttöisten ratkaisujen perusteet on otettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa kaavan laatimisen perustaksi. Oikeuskäytännön mukaan yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten muuttaminen on asemakaavassa jossain määrin mahdollista, mikäli yleiskaavassa tehty maankäyttölinen ratkaisu ei päämerkitykseltään muutu. Kyseessä olevalla asemakaavamuutoksella ei muuteta yleiskaavan julkisten palveluiden ja hallinnon alueen (PY) pääkäyttötarkoitusta. PY-alueeseen kuuluu seurakunnan tontin lisäksi sen pohjoispuolella sijaitsevat kaksi palvelutalotonttia, Savion koulu sekä tällä hetkellä puistoksi ja autojen paikoituskäyttöön asemakaavoitettu alue. Seurakunnan tontti on pinta-alaltaan vain noin 14 % koko PY-alueen pinta-alasta. Kaavamuutoksella ei myöskään muuteta koko seurakunnan tonttia asumiseen, vaan se pysyy jatkossakin osittain seurakunnan käytössä. Yleiskaavan määräysten mukaan PY-alueella sallitaan täydennysrakentaminen. Koko seurakunnan 5000 neliömetrin tontin osoittaminen seurakuntakäyttöön ei ole tarkoituksenmukaista. Yleiskaavan PY-alueesta pienen osan muuttamisella asemakaavassa asumiseen ei voida katsoa aiheuttavan haitallisia vaikutuksia ympäristölle. Vaikutukset ovat myös paikallisia ja vähäisiä. PY-aluetta säilyy runsaasti kaava-alueen pohjoispuolella, eikä asumisen osoittaminen ko. alueelle estä tai vaikeuta yleiskaavan PY-merkinnän toteuttamista.

Savion kaupunginosassa asuu hieman yli 6000 asukasta. Vuonna 2015 Saviolla sijaitsevan Visatien asemakaavan yhteydessä vähäiseksi täydennysrakentamiseksi arvioitiin noin 200 uutta asukasta mahdollistava rakentaminen. Koivikontie 9 asemakaavamuutos mahdollistaa asunnot noin 115 asukkaalle, joten täydennysrakentamista voidaan pitää vähäisenä. Kaikki uusiin kerrostaloihin muuttavat asukkaat eivät myöskään ole välttämättä uusia, vaan osa väestöstä siirtyy kaupungin sisällä Savion keskustaan kerrostaloon. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutoksella rakennusoikeus nousee 2745 kerrosneliometriä, mitä voidaan myös pitää vähäisenä.

Korkeimman hallinto-oikeuden linjauksen mukaan yhtä rakennuspaikkaa koskevan asemakaavan muutoksen yhteydessä on mahdollista osoittaa ympäröivään rakentamiseen nähden tehokkaampaa rakentamista, mikäli tämän tehokkaamman rakentamisen vaikutuksia on selvitetty riittävästi ja sille on maankäyttöiset perusteet. Saman päätöksen mukaan Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevä yhdenvertaisuusperiaate ei myöskään edellytä sitä, että alueen kaikille maanomistajille tulisi automaattisesti ja olosuhteista riippumatta osoittaa asemakaavassa saman suuruinen rakennusoikeus.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on Keravan kaupunginvaltuuston hyväksymien Keravan kaupunkistrategian (kv 12.3.2018/17 §), yleiskaavan 2035 (kv 7.11.2016/85 §) ja asuntopoliittisen ohjelman 2016-2020 (kv 12.12.2016/98 §) tavoitteiden mukaista. Savion ns. keskusta-alueen tiivistäminen on kaupungin asuntopoliittisten linjausten mukaista. Asuntopoliittisessa ohjelmassa 2016-2020 on erikseen mainittu, että eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa.

Kaupungilla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät. Kunnalla on tällöin harkintavaltansa puitteissa mahdollisuus muun ohella päättää siitä, mille alueille ja missä aikataulussa asemakaavoja laaditaan. Asemakaavahankkeet käynnistyvät usein tonttikohtaisina asemakaavoina. Suunnitelmassa huomioidaan kuitenkin tontti osana laajempaa kokonaisuutta. Tonttikohtaisten kaavoitusaloitteiden perusteella arvioidaan, onko lisärakentaminen mahdollista. Koivikontie 9 asemakaavamuutoksessa on kyseessä jo rakennetun alueen yhdyskuntarakenteellisesti sopiva täydennysrakentamiskohde. Kaupungin kokonaistaloudellisen edun mukaista on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja lisärakennusoikeuden osoittaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen sisälle, olemassa olevan katu- ja infraverkoston sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kyseessä olevan kaavahankkeen lähiympäristö on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella sijaitsevaa kaupunkimaisesti rakennettua ympäristöä. Asemakaavahankkeen mukainen täydennysrakentaminen lisää Savion keskustan elinvoimaisuutta ja edistää kestävästä kaupunkikehitystä. Mahdollisimman tehokas, mutta kuitenkin ympäristöön sopiva ratkaisu on kestävä kehityksen periaatteen mukainen.

Uusi seurakuntakeskus ja uudet asuinkerrostalot on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman hyvin alueen kaupunkikuvaan sopiviksi. Uudet rakennukset eivät tule liittymään Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa ja yleiskaavassa arvokkaaksi mainittuun Savion vanhaan keskustaan, joka sijaitsee Salavapuiston toisella puolella, vaan ne muodostavat oman kokonaisuutensa yhdessä Männiköntien toispuoleisten asuinkerrostalojen kanssa. Osalla lähialueen kerrostaloaluetta rakentamisen tehokkuudet vastaavat nyt kaavamuutoksella osoitettavaa tehokkuutta (esim. Männiköntie 31, e=1.0). Uudet rakennukset soveltuvat kerrosluvultaan ja korkeusasemiltaan Männiköntien toisen puolen rakennuskantaan. Asemakaavassa on annettu rakennusten korkeutta ja julkisivumateriaaleja koskevia kaavamääräyksiä, joilla turvataan kaavan toteuttamisen kaupunkikuvalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet. Uusien rakennusten arkkitehtuuri pohjautuu Saviolle vielä laidinnassa olevaan aluebrändioppaaseen, joka näkyy käytännössä mm. Savion historiaan viittaavan paikalla muuratun tiilen käytössä julkisivumateriaalina. Hankkeeseen liittyen on tehty viitesuunnitelma, jonka laatimisen yhteydessä on tutkittu ja havainnollistettu erilaisia vaihtoehtoja täydennysrakentamisen toteuttamiselle ko. tontilla.

Edellä mainitut perustelut ja tavoitteet huomioiden Savion ns. keskusta-alueelle on maankäytölliset perusteet osoittaa tiiviimpää rakentamista kun mitä alueelle on 1960-1980 – lukujen asemakaavoissa osoitettu.

Vanha seurakuntarakennus puretaan, koska se ei vastaa seurakunnan nykyisiä tarpeita, on huonossa kunnossa sekä vaatisi useita isoja saneerauksia. Osaa rakennuksen sisätiloista ei voida epäterveellisinä käyttää. Rakennus ei myöskään täytä minkäänlaisia nykyisiä esteettömyysvaatimuksia. Rakennuksen rakenteellinen perusratkaisu ei mahdollista rakennuksen korjaamista riittävällä varmuudella turvallisesti. Seurakuntatoiminta edellyttää useamman kuin yhden tilaisuuden pitämistä samanaikaisesti, esim. iltapäiväkerhotoimintaa ja seurakunnallisia tapahtumia, ja tätä yhtaikaista käyttöä nykyinen rakennus ei mahdollista. Vanhaa seurakuntakeskusta ei ole merkitty suojeltavaksi yleiskaavaan 2035 eikä sitä ole myöskään tunnistettu rakennuskulttuurin tai kulttuuriympäristöjen kannalta arvokkaaksi rakennukseksi Keravan rakennuskulttuurin inventoinnissa ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa. Myöskään viranomaiset eivät ole lausunnoissaan vastustaneet rakennuksen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella. Rakennus on tarkoitus dokumentoida maakuntamuseon lausunnossa esitetyllä tavalla ennen sen korvaamista uudella.

2. Heikki Komokallio

- Nykyinen moderni seurakuntakeskus vireytti muuten tavanomaista Savion kyläkuva. Rakennuksen säilyttämisestä ja laajennusmahdollisuuksista pitää tehdä riittävät selvitykset.
- Uusi rakennus on kömpelö eikä arkkitehtonisesti paranna kaupunkikuvaa. Lisäksi se on tonttitulojen maksimoimiseksi ehdettu jopa ympäristöä korkeampien kerrostalojen puristukseen. Julkisella rakennuksella pitää olla ilmaa ympärillä. Rakennusoikeutta on haalittu myös pysäköinnin kustannuksella. Pysäköinti on alimitoitettu ja sijaitsee kauimpana seurakuntatalosta. Invapysäköinnin vaatimuksia ja sijoittamista ei ole kaavassa esitetty.
- Autottomuuden edistäminen pysäköintimahdollisuuksia rajoittamalla on ideologinen tavoite, mutta seurakuntatalo ei ole siinä oikea kohde, niinkuin yleensä muuallakaan. Seurakuntatalon käyttäjät ovat paljolti sitä ikäluokkaa, joka tarvitsee joko erillistä invakuljetusta tai avustavaa kuljetusta. Muutkin autoa käyttävät saattavat kokea autopaikkojen puutteen osallistumista estävänä.
- Nykyisen seurakuntatalon arkkitehtuurin säilyttäminen ja laajentamistarve on selvitettävä perusteellisesti samoin kuin kaupunkikuvaan ja pysäköintiin liittyvät epäkohdat.

Vastine:

Vanhan seurakuntarakennuksen säilyttämismahdollisuuksia on tutkittu seurakunnan toimesta. Vanha seurakuntarakennus puretaan, koska se ei vastaa seurakunnan nykyisiä tarpeita, on huonossa kunnossa sekä vaatisi useita isoja saneerauksia. Osaa rakennuksen

sisätiloista ei voida epäterveellisinä käyttää. Rakennus ei myöskään täytä minkäänlaisia nykyisiä esteettömyysvaatimuksia. Rakennuksen rakenteellinen perusratkaisu ei mahdollista rakennuksen korjaamista riittävällä varmuudella turvallisesti. Seurakuntatoiminta edellyttää useamman kuin yhden tilaisuuden pitämistä samanaikaisesti, esim. iltapäiväkerhotoimintaa ja seurakunnallisia tapahtumia, ja tätä yhtäkaista käyttöä nykyinen rakennus ei mahdollista. Vanhaa seurakuntakeskusta ei ole merkitty suojeltavaksi yleiskaavaan 2035 eikä sitä ole myöskään tunnistettu rakennuskulttuurin tai kulttuuriympäristöjen kannalta arvokkaaksi rakennukseksi Keravan rakennuskulttuurin inventoinnissa ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa. Myöskään viranomaiset eivät ole lausunnoissaan vastustaneet rakennuksen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella. Rakennus on tarkoitus dokumentoida maakuntamuseon lausunnossa esitetyllä tavalla ennen sen korvaamista uudella.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on Keravan kaupunginvaltuuston hyväksymien Keravan kaupunkistrategian (kv 12.3.2018/17 §), yleiskaavan 2035 (kv 7.11.2016/85 §) ja asuntopoliittisen ohjelman 2016-2020 (kv 12.12.2016/98 §) tavoitteiden mukaista. Savion ns. keskusta-alueen tiivistäminen on kaupungin asuntopoliittisten linjausten mukaista. Asuntopoliittisessa ohjelmassa 2016-2020 on erikseen mainittu, että eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa.

Kaupungilla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät. Kunnalla on tällöin harkintavaltansa puitteissa mahdollisuus muun ohella päättää siitä, mille alueille ja missä aikataulussa asemakaavoja laaditaan. Asemakaavahankkeet käynnistyvät usein tonttikohtaisina asemakaavoina. Suunnitelmassa huomioidaan kuitenkin tontti osana laajempaa kokonaisuutta. Tonttikohtaisten kaavoitusaloitteiden perusteella arvioidaan, onko lisärakentaminen mahdollista. Koivikontie 9 asemakaavamuutoksessa on kyseessä jo rakennetun alueen yhdyskuntarakenteellisesti sopiva täydennysrakentamiskohde. Kaupungin kokonaistaloudellisen edun mukaista on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja lisärakennusoikeuden osoittaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen sisälle, olemassa olevan katu- ja infraverkoston sekä hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrelle. Kyseessä olevan kaavahankkeen lähiympäristö on hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella sijaitsevaa kaupunkimaisesti rakennettua ympäristöä. Asemakaavahankkeen mukainen täydennysrakentaminen lisää Savion keskustan elinvoimaisuutta ja edistää kestävästä kaupunkikehitystä. Mahdollisimman tehokas, mutta kuitenkin ympäristöön sopiva ratkaisu on kestävä kehityksen periaatteen mukainen.

Uusi seurakuntakeskus ja uudet asuin kerrostalot on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman hyvin alueen kaupunkikuvaan sopiviksi. Uudet rakennukset eivät tule liittymään Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa ja yleiskaavassa arvokkaaksi mainittuun Savion vanhaan keskustaan, joka sijaitsee Salavapuiston toisella puolella, vaan ne muodostavat oman kokonaisuutensa yhdessä Männiköntien toispuoleisten asuin kerrostalojen kanssa. Osalla lähialueen kerrostaloaluetta

rakentamisen tehokkuudet vastaavat nyt kaavamuutoksella osoitettavaa tehokkuutta (esim. Männiköntie 31, e=1.0). Uudet rakennukset soveltuvat kerrosluvultaan ja korkeusasemiltaan Männiköntien toisen puolen rakennuskantaan. Asemakaavassa on annettu rakennusten korkeutta ja julkisivumateriaaleja koskevia kaavamääräyksiä, joilla turvataan kaavan toteuttamisen kaupunkikuvalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet. Uusien rakennusten arkkitehtuuri pohjautuu Saviolle vielä laidinnassa olevaan aluebrändioppaaseen, joka näkyy käytännössä mm. Savion historiaan viittaavan paikalla muuratun tiilen käytössä julkisivumateriaalina. Hankkeeseen liittyen on tehty viitesuunnitelma, jonka laatimisen yhteydessä on tutkittu ja havainnollistettu erilaisia vaihtoehtoja täydennysrakentamisen toteuttamiselle ko. tontilla.

Edellä mainitut perustelut ja tavoitteet huomioiden Savion ns. keskusta-alueelle on maankäytölliset perusteet osoittaa tiiviimpää rakentamista, kuin mitä alueelle on 1960-1980 -lukujen asemakaavoissa osoitettu.

Asemakaavassa on määrätty rakennettavaksi tontille 1 autopaikka 100 asuinrakennusten kerrosneliometriä kohden ja 1 autopaikka 200 yleisten rakennusten kerrosneliometriä kohden. Kaavahankkeen nykyinen sijainti ja luonne huomioiden määräyksen mukaisen minimaalautopaikkamäärän on katsottu olevan sopiva. Alustavan viitesuunnitelman mukaan alueelle on kuitenkin tarkoitus rakentaa kaavan vaatimaa määrää huomattavasti suurempi määrä autopaikkoja (asemakaavan vaatimus 56 autopaikkaa, viitesuunnitelmassa osoitettu 74 autopaikkaa). Tontille rakennettavien autopaikkojen lisäksi Männiköntielle, kaavamuutosalueen kohdalle on tarkoitus toteuttaa saattoliikenteen autopaikkoja.

Lausuntopyynnöt:

Pyydetty	Saatu
Kerava-seura ry	
Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry	15.6.2018
Keravan Vanhusneuvosto	21.5.2018
Keravan Vammaisneuvosto	21.6.2018
Keravan Yrittäjät ry	
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo	15.6.2018
Savion kyläyhdistys ry	
Savion Koti ja Koulu ry	
Uudenmaan Ely-keskus	14.6.2018
Uudenmaan liitto	
Finavia Ilmailulaitos	15.6.2018
Elisa Oyj	14.6.2018
Telia Oy	24.5.2018
Keravan Energia Oy	12.6.2018
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus	15.6.2018
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	
Tekninen lautakunta	15.6.2018

Mielipiteet:

Eila Kenni	11.6.2018
Heikki Komokallio	14.6.2018