

VUORELA, KLONDYKE JA
KUMITEHTAANKADUN YMPÄRISTÖ (2247)
Asemakaavan muutos



KAAVASELOSTUS
Kaupunkikehityspalvelut
12.9.2018

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vuorelan, Klondyken ja Kumitehtaankadun ympäristön asemakaavan muutos (2247)
Diaarinumero 210/464/2016

Asemakaavan muutos koskee
Keravan kaupungin 9. Alieravan kaupunginosan kortteleita 338, 352, 371, 377 sekä kortteleiden 336, 351 sekä 350 osia sekä erityis-, katu-, liikenne ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Keravan kaupungin 9. Alieravan kaupunginosan korttelit 338, 352, 370, 371, 377, kortteiden 336, 351 ja 350 osat sekä erityis-, liikenne-, katu- ja virkistysalueita.

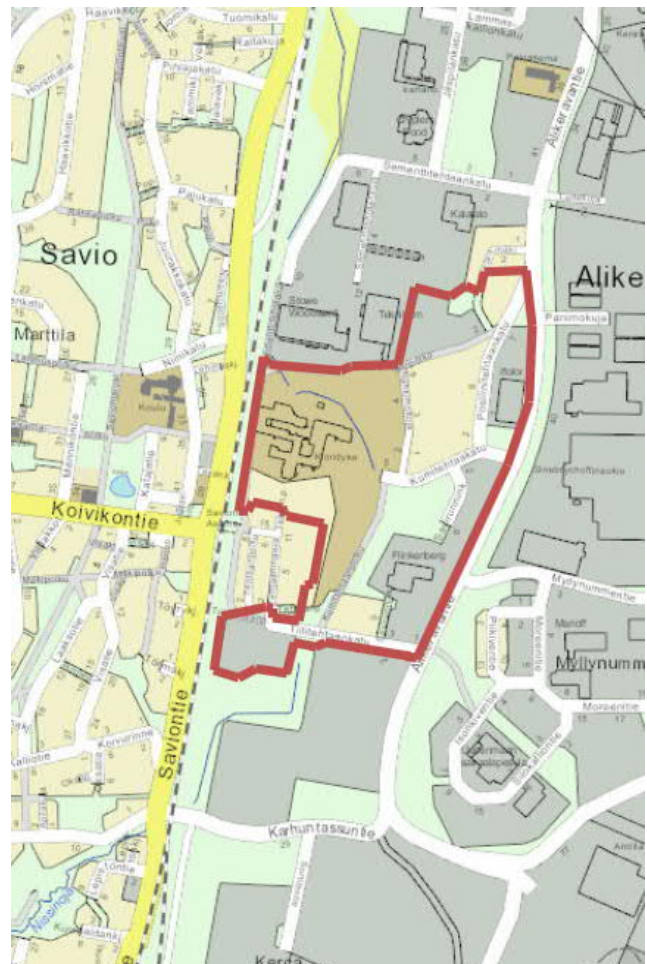
Vireilletulo 8.6.2016
Hyväksyminen pp.kk.vvvv (KH)

Keravan kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
PL 123, Kultasepänkatu 7
04250 KERAVA

Juha Pasma
kaava-arkkitehti
puh. 040 318 2456
juha.pasma@kerava.fi
Jani Ylimäki
Kaavasuunnittelija

KUVA 1. Ote opaskartasta, suunnittelualueen likimääräinen rajaus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on suunnittelualueen asemakaavojen uudistaminen niin, että alueen käytettävyys työpaikka-alueena vahvistuu. Voimassa olevassa yleiskaavassa suurin osa suunnittelualueesta on merkitty monipuolisten työpaikkatoimintojen alueeksi. Radan varressa olevan toimistorakennuksen kaavaa muutetaan niin, että siihen voidaan sijoittaa päiväkotipysyvästi.



SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO.....	3
1 TIIVISTELMÄ.....	1
1.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	1
1.2 Asemakaava.....	1
1.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	2
1.4 Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset.....	2
2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	3
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	3
2.1.2 Luonnonympäristö.....	3
2.1.3 Rakennettu ympäristö.....	4
2.1.4 Maanomistus.....	8
2.2 Suunnittelutilanne.....	8
2.3 Asemakaavan tarve.....	13
2.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
2.4.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	14
2.4.2 Osallisten tavoitteet.....	15
2.4.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana.....	16
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU.....	17
3.1 Aloitusvaihe.....	17
3.1.1 Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	17
3.2 Asemakaavan valmisteluvaihe (luonnosvaihe).....	17
3.3 Asemakaavan ehdotusvaihe.....	18
3.4 Asemakaavan hyväksyminen ja voimaantulo.....	18
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
4.1 Yleisperustelu ja kuvaus.....	19
4.2 Aluevaraukset.....	21
4.2.1 Korttelialueet.....	21
4.2.2 Muut alueet.....	22
4.3 Kaavan vaikutukset.....	23
4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
4.3.2 Vaikutukset liikenteeseen.....	23
4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	24
4.3.4 Muut vaikutukset.....	24
4.4 Nimistö.....	27
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	27

LIITTEET

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavaehdotus, 12.9.2018
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 16.5.2016
4. Tehtaanmäki, Rakennushistoriallinen ja ympäristöselvitys, Arkit Oy 15.5.2014
5. Piha-alueen melutasomittaus, Marttilan päiväkot, Promethor 5.9.2017
6. Tehtaanmäen ja sen ympäristön perustutkimukset, pilaantuneet maaperät, FCG 17.9.2010
7. Asemakaavan vireilletulovaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden kooste sekä vastineet niihin
8. Asemakaavan luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden kooste sekä vastineet niihin
9. Liikennemeluserveys, Asemakaavan muutos (2247) Vuorela, Klondyke ja Kumitehtaankadun ympäristö, Kerava, Promethor Oy 16.5.2018

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Keravan kaupunki
Vireilletulo OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Kaupunkikehitysjaosto 1.6.2016/53 § Lausuntopyyntö viranomaisille ja kirjeet osallisille. Vireilletulo ja OAS:n nähtävilläolon ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä 8.6.2016, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) 9.6. – 24.6.2016
Luonnos	Kaupunkikehitysjaosto 15.02.2018/13 § Kaupunginhallitus 27.2.2018/59 § Lausuntopyyntö viranomaisille ja kirjeet osallisille. Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä 7.3.2018, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) 7.3. – 29.3.2018.
Ehdotus	Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.vvvv/xxx § Lausuntopyyntö viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä pp.kk.vvvv , internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 65 §). Julkisesti nähtävillä (MRA 27 §) pp.kk. – pp.kk.vvvv
Hyväksyminen (MRL 52 §)	Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.vvvv/xxx § Kaupunginhallitus pp.kk.vvvv/xxx §

TAULUKKO 1. Kaavaprosessin vaiheet

1.2 Asemakaava

Asemakaavamuutos on aloitettu Keravan kaupungin aloitteesta kesällä 2016.

Kaavamuutoksen luonnosvaiheen aikana tutkittiin ns. Elloksen peltojen alueen jakamista useaksi kortteliksi, jolloin laaja korttelialue olisi saatu lohkottua useammaksi yritystontiksi. Ajantasa-asemakaavassa Elloksen peltojen alueelle on ainoastaan yksi laaja teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.

Ehdotusta valmisteltaessa todettiin kuitenkin, että suuremmalle korttelille voi siltäkin olla kysyntää. Elloksen peltojen alueen asemakaavaa voidaan muuttaa myöhemmin niin, että se mahdollistaa usean pienemmän yritystontin muodostamiseen.

Marttilan päiväkotikäyttöä Elloksen toimistotaloa tilapäisenä väistötilana. Lasten vanhemmilta saadun hyvän palautteen johdosta asemakaavalla tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa päiväkotipysyvästi toimistotaloon. Rata- ja lentomelu aiheuttavat edellytyksiä pysyvälle päiväkotitoiminnalle melusuojauksen suhteen. Päiväkodin piha-alueelta on tehty melumittauksia syksyllä 2017. Mittausten mukaan päiväkodin eteläpuolella pihan melutaso arvo on Valtioneuvoston melutasoa koskevan päätöksen (993/1992) sallimissa rajoissa. Melutaso alittaa 55 dB nykytilanteessa. Melutilanteesta laadittiin myös meluselvitys. Meluselvityksessä esitettiin ratkaisut meluntorjuntaan vuoden 2035 ennustetilanteessa.

Pysyvän päiväkodin vaikutuksia Sinebryhoffin tuotantolaitoksen toimintaan arvioidaan kaavaselostuksessa. Vaikutukset eivät ole merkittäviä, koska päiväkodin etäisyys tuotantolaitoksesta on riittävän suuri. Etäisyys on samaa luokkaa Savion koulun kanssa.

Asemakaavaehdotuksessa Elloksen entinen toimistotalo on osoitettu yleisten- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolloin siihen voidaan osoittaa pysyvä päiväkotikäyttö.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkittiin alueen sadevesien kuivatusta. Nissinojan, Kumitehtaan patolammen sekä sen viereisen metsikön alue osoitettiin virkistysalueeksi ja patolampi merkittiin hulevesien viivytämiseen varatuksi alueen osaksi. Ojan ja patolammen läpi virtaa hulevettä suurelta alalta sen pohjoispuolisilta alueilta. Patoaltaan, sen viereisen metsikön ja kumitehtaan muodostamalla kokonaisuudella on maisemallisia- ja kulttuuriarvoja. Lisäksi kaavaan merkittiin kaksi uutta hulevesien viivytämiseen varattua alueen osaa.

Asemakaavalla suojellaan Nahkimokujan päässä sijaitseva vanha muuntamo.

Kaupungin omistama pysäköintialue Kumitehtaankadun varressa muutetaan yritystontiksi. Kaupungin omistamia asuintontteja Posliinitehtaankadun varressa muutetaan yrityskäyttöön. Näin parannetaan Alikeravan työpaikka-alueen toteutettavuutta ja käytettävyyttä.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

1.4 Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset

Nissinojan varsi ja kumitehtaan patolampi osoitetaan puistoksi, koska ne ovat tärkeitä kaupungin katuverkon kuivatuksen kannalta.

Kaupunginomistuksessa olevia korttelialueita osoitetaan työpaikkatonteiksi, jolloin alueen käyttö tehostuu.

Tiilitehtaankadun päässä sijaitsevaan toimistorakennus voidaan muuttaa päiväkotikäyttöön.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on teollisuusrakennuksia, asuinrakennuksia ja toimitilaa. Asuinrakennukset sijaitsevat Vuorelanmäellä ja sen eteläpuolella. Tehtaanmäelle, joka on lähellä rautatietä, parhaillaan rakennetaan asuntoja. Alikervantien varrella sijaitsee toimitila-, teollisuus- ja varistorakennuksia. Pääradan varrella sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas Klondyken rakennuskokonaisuus.

Alueen läpi laskee Nissinoja. Nissinoja on tärkeä pohjoispuolisten alueiden ja suunnittelualueen kuivatuksen kannalta. Nissinoja on herkkä tulvimaan. Nissinojan viereisillä alueilla on luonnontilaista kortteli- ja virkistysaluetta. Nokian kumitehtaan vanhan kaatopaikan alue sijaitsee suunnittelualueen keskivaiheilla Nissinojan varressa.

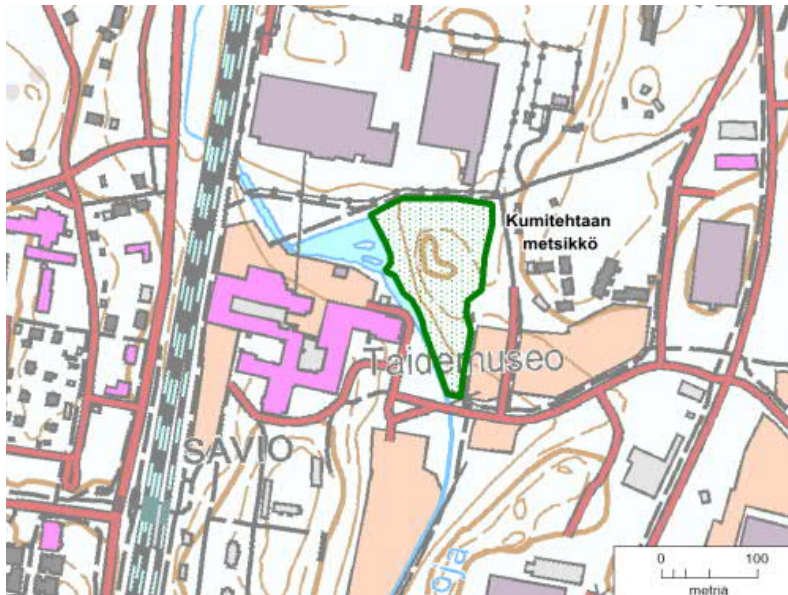
Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Klondyke-rakennus, joka tunnettiin alkuperäisesti kumitehtaan. Klondyken lähialue sisältyy Keravan rakennuskulttuurin inventointiin ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan, joka tehtiin vuonna 2003. Inventoinnin mukaan vanha kumitehdas kuuluu teollisuushistorialtaan monipuoliseen alueeseen, jonka eri aikakausien kerroksia tulee säilyttää näkyvissä, eikä kaikkein vanhimpia osia rakennuksesta tulisi muuttaa. Tehtaanmäen alueelta on tehty rakennushistoriallinen ja ympäristöselvitys vuonna 2014, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä sivutaan myös Klondyken historiaa.

Klondyken rakennuksessa toimii tällä hetkellä terveys- ja sosiaalipalvelun, informaatio ja viestinnän, tukku- ja vähittäiskaupan, rakentamisen sekä hallinto- ja tukipalvelutoimintaa harjoittavia yrityksiä.

Suunnittelualueella ja sen ympärillä toimii teollisuusliiketoimintaa harjoittavia yrityksiä kuten Sinebrychoff, jonka toiminta vaikuttaa suunnittelualueelle asti. Sinebrychoffin sisäisissä ja pelastusviranomaisen hyväksymissä pelastusohjeissa todetaan, että suuren ammoniakkivuodon sattuessa tulee väestö eristää onnettomuusalueesta 550 metrin säteellä kaikkiin suuntiin ja kilometrin säteellä kehottaa väestöä suojautumaan sisätiloihin, sulkemaan ikkunat ja ovet sekä pysäyttämään ilmanvaihtolaitteet.

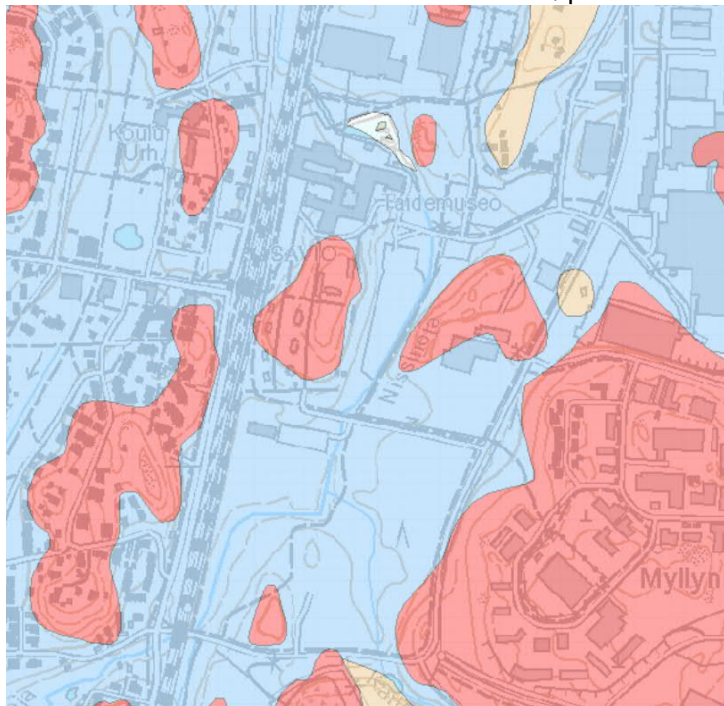
2.1.2 Luonnonympäristö

Suunniteltavalla alueella sijaitsee Keravan luontoselvityksessä 2014 paikallisesti arvokkaaksi alueeksi luokiteltu Kumitehtaan metsikkö. Alue ei ole luonnonsuojelulain mukainen suojeltu kohde.



Kumitehtaan metsikkö, Keravan luontoselvitys 2014, kuva 24.

Suunnittelualueen maaperä on pääosaltaan savea, osa maaperästä on kalliota. Alla olevassa kartassa sininen väri kuvaa savea, punainen kalliota ja valkoinen vettä.



Ote GTK-karttapalvelusta (Geologian tutkimuskeskuksen karttapalvelu)

Suunnittelualueen maanpinnan korkeus on korkeimmillaan 50 mmpy Vuorelanmäen ja Alikervantien välissä korttelissa 371. Alimmillaan korkeus on 33 mmpy Kumitehtaanpolun kohdalla. Klondyke-talon, Nahkimokujan ja Telatahtaanpolun välissä maasto on mäkinen, mäen alapuolella korkeus on 34 ja mäen huipulla 40 mmpy. Vuorelanmäen kohdalla on myös mäkestä huipulla korkeus 50 mmpy ja länsipuolen alhaalla 37 ja itäpuolella 42 mmpy. Tiilitehtaan kadun Karhuntassuntien välisellä osuudella maanpinnan korkeus vaihtelee loivasti välillä 36 – 41 mmpy.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ja alueen lähiympäristö ovat työpaikka- ja teollisuusvaltaista aluetta, missä on yksittäisiä asuinrakennuksen korttelialueita. Alueen vieressä sijaitsee vanha kumitehdas, joka tunnetaan nykyisesti nimellä Klondyke-talo. Klondyke-talo sijaitsee

valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävässä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä.

Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma ohjaa kunnostamaan Klondyke-taloa niin, että sen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Hoitosuosituksen mukaan eri aikakausien kerroksia tulisi säilyttää näkyvissä ja kaikkein vanhimpia osia ei tulisi muuttaa. Tehtaan ympäristön laatua tulisi myös kohentaa kaavoittamalla Nissinojan varsi puistoksi ja kunnostamalla sen vieressä oleva patolampi. Myös laajojen pysäköintialueiden maisemointia tulisi pohtia, jollei niille ole käyttöä. Suunnittelualueella sijaitsee Keravan rakennusinventoinnissa mainittu vanha muuntaja, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi.



Vanha muuntaja, joka on esitetty suojeltavaksi kohteeksi rakennusinventoinnin hoitosuunnitelmassa.

Pilaantuneet maa-alueet

Klondyke-talon etelä- ja pohjoissuunnilta on tutkittu alueen maaperän pilaantuneisuutta. FCG:n vuonna 2010 laatima selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Palvelut

Klondyke talossa on erilaista liiketoimintaa, kuten tukkukauppaa, siivouspalveluja, rakennuspalveluita, mainostoimistoja, tilitoimistoja sekä terveys- ja sosiaalipalveluita.

Savion rautatieaseman länsipuolella aivan kaava-alueen lähetyvillä on Savion keskustan tarjoamat palvelut kuten koulu, apteekki, lähikauppa ja seurakunnan palvelut.

Asukkaat

Suunnittelualueella asuu yli 60 asukasta.

Suunnittelualan lähetyillä Jäspilän ja Kercan alueella asuu yli 220 asukasta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on noin 1200 työpaikkaa. Alkutuotannossa on muutama työpaikka, jalostuksessa noin 680 työpaikkaa ja palveluissa 520 työpaikkaa.

Suunnittelualan lähiympäristössä Jäspilän ja Kercan alueella on yhteensä noin 3400 työpaikkaa. Alkutuotannossa on muutama työpaikka, jalostuksessa noin 1800 ja palveluissa 1550 työpaikkaa.

Virkistys

Suunniteltavalla alueella sijaitsee kaksi puistoa, Kumitehtaanpuisto sekä Vuorelanmäen viereinen puisto.

Liikenne

Pääväylänä alueella toimii Alikravantie. Alikravantietä pitkin pääsee Lahden moottoritille muutamassa minuutissa.

Savion rautatieasemalta lähtee jalankulun ja polkupyöräilyn väyliä pohjoiseen, etelään sekä itään. Alueella on melko hyvät jalankulun ja polkupyöräilyn väylät.

Kumitehtaanpuiston päässä on yleinen pysäköintialue. Kumitehtaanpuiston pohjoispuolella on autopaikkojen korttelialue. Klondyke kiinteistöön kuuluu pysäköintialue, joka sijaitsee Nahkimokujan varrella.

Kaavamuutosalueen liikenne suuntautuu suurimmaksi osaksi Mt148:in suuntaan.

Alla liikennemäärät Alikravantieltä joko Mt148:lle tai sen yli pohjoissuuntaan Alikravantille viikolta 16 vuonna 2018.

Viikko 16/2018			
Kokonaisliikennemäärä	15197	Ma	2409
KVL	2171	Ti	2427
ArkiKVL	2452	Ke	2434
VkiKVL	1469	To	2507
		Pe	2482
		La	1582
		Su	1356

Keskimääräinen vuorokausiliikenne 2017 Mt148:lla Saviontien kohdalta Lahden moottoritille on Liikenneviraston tietojen mukaan 15 518 ajon./vrk.

Tekninen huolto

Korttelin 351 läpi kulkee sähköjohtoja Nahkimokujalta Telatehtaanpuiston alikortteliin 336 sekä Telatehtaanpuiston rautatien alikortteliin Savion keskustaa. Telatehtaanpuiston läpi kulkee myös sähköjohtoja korttelin 371 läpi kortteliin 336. Keravan kaupunki omistaa

korttelin 336 tältä osin. Muuten sähköjohdot kulkevat Keravan kaupungin omistamilla mailla, pääosin katualueilla.

Jätevesiverkosto kulkee Kumitehtaanpolulta korttelin 350 läpi. Putket haarautuvat kahteen suuntaan. Yksi putkilinja haarautuu Telatehtaanpolulle. Toinen putkilinja kulkee pohjoista kohden korttelin 336 läpi ja jatkuu edelleen Sementtitehtaan kadulle. Muutoin jätevesiverkosto kulkee Keravan kaupungin omistamalla katualueella.

Suunnittelualueen läpi kulkee myös Keski-Uudenmaan vesisuojelelun liikelaitoskuntayhtymän omistama viemäri linja koillisesta lounaaseen.



Alueen viemäri linjastoa.

Sadevesiverkosto kulkee Kumitehtaan kadulta läpi kortteliin 350 Nahkimokujalle. Muuten sadevesiverkosto kulkee Keravan kaupungin mailla, pääosin katualueilla.

Kaukolämpöputket kulkevat Alikravantieltä Telatehtaanpolkua pitkin, josta ne haarautuvat kortteleihin 350 ja 336. Telatehtaanpolulta haarautuu putki myös Posliinitehtaan kadulle, jota kautta putki kulkee kortteliin 351. Alikravantieltä kulkee kaukolämpö myös kortteliin 377.

Maakaasuputkisto kulkee pääosin samalla lailla kuin kaukolämpöverkosto, luukuunottamatta kortteliä 350 ja Posliinitehtaan katua, joihin maakaasu ei kulje.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Sinebrychoff Supply Company Oy:n mahdolliset ammoniakkipäästöt onnettomuustilanteessa voivat vaikuttaa alueen asukkaisiin ja toimintoihin. Suuri osa suunnittelualueesta sijaitsee Sinebrychoffin pelastussuunnitelman varoalueella ammoniakki vuoto-onnettomuuden sattuessa.

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavan 2035(YK6) mukaan lentomelualueella. Myös rautatien melu on häiriötekijä.

2.1.4 Maanomistus

Keravan kaupunki omistaa suunnittelualueen kadut, puistot, suojaviheralueen, auto-paikkojen korttelialueen, yleisen pysäköintialueen, korttelin 352 tontin 5, korttelin 371 lukuun ottamatta tonttia 24 sekä korttelin 351 tontit 20, 21 ja 23.



Keravan kaupungin maaomaisuus suunnittelualueella.
Vihreä alue kuvaa kaupungin omistamaa aluetta.
Violetti alue on kaupungin vuokraamaa maata.

2.2 Suunnittelutilanne

Uudenmaan maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Uudenmaan maakuntakaavan 2. vaihe on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. Kaava on saanut lainvoiman 24.5.2016.

Maakuntakaavan mukaan alue on taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan, alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Uudenmaan maakuntakaavan 4. vaihe hyväksyttiin 24.5.2017. Kyseisessä maakuntakaavan vaiheessa ei ole osoitettu toimintoja suunnittelualueelle.

Keravan yleiskaava 2035

Keravan yleiskaava 2035 (YK6) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.11.2016.

Keravan yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on merkitty monipuolisten työpaikkatoimintojen (TP-2) alueeksi ja teollisuus- ja varastoalueeksi (TY-1 ja TY-2).

TP-2 -alueelle voi sijoittua ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää varastointitilaa ja myymälätilaa, logistiikkatoimintoja sekä toimisto- ja palvelutiloja. Uusilla ja kehitettävillä työpaikka-alueilla aluetehokkuus rakentamiselle on ea 0,1 ja 0,4 välillä.

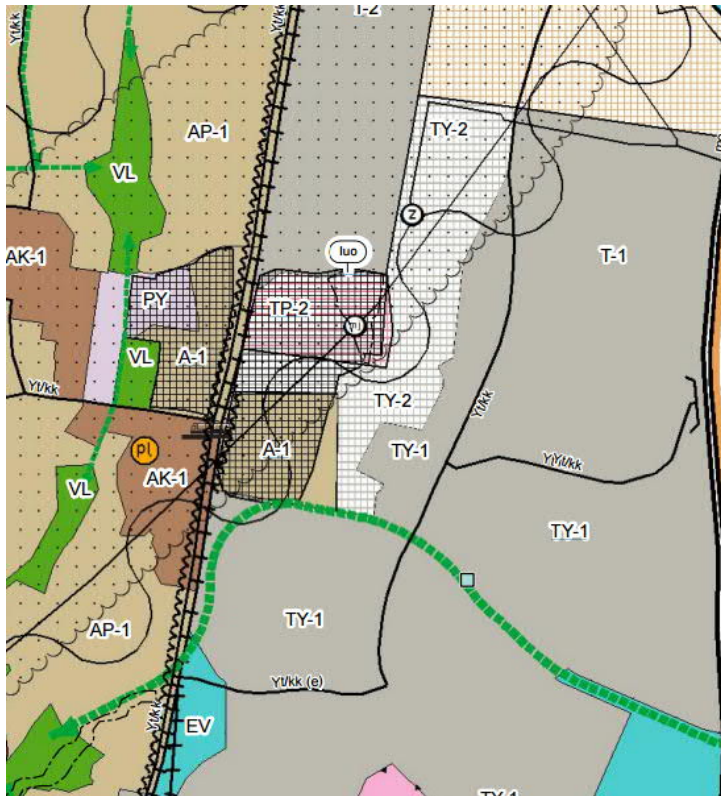
TY-1 ja TY-2 -alueille voidaan sijoittaa toimisto- ja palvelutilaa, logistiikkatoimintoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälä- sekä varastointitilaa. Jatkosuunnittelussa on huomioitava läheiset asutusalueet. TY-1 alue on nykyisellään säilyvää teollisuus- ja varastoaluetta, jossa ei ole tarvetta toteuttaa merkittäviä muutostöitä ja vähäinen täydennysrakentaminen alueella sallitaan. TY-2 alue on kehitettävää aluetta, jossa tehokkuus rakentamiselle vaihtelee $e2 = 0,2 - 0,4$ välillä.

Suunnittelualue sijaitsee pääosaltaan yleiskaavaan merkityllä lentomelualueella.

Suunnittelualue on Klondyke-talon alueella kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sekä toteutuksessa täytyy ottaa huomioon ja vaalia kulttuuriympäristön ominaispiirteitä ja säilyttää sekä turvata maisema- ja kulttuuriarvot. Kohteiden suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavan yhteydessä. Jatkosuunnittelu vaati museoviranomaisen lausunnon.








Suunnittelualueeseen Nissinojan patoaltaan itäpuolelle on merkitty myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jossa alueen käytön suunnittelussa sekä toteutuksessa täytyy ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.

Yleiskaavan mukainen viheryhteys kulkee suunnittelualueen läpi.



Keravan yleiskaava 2035 (YK6)

Keravan yleiskaavan 2035 yleiskaavamerkintöjä ja –määräyksiä

	<i>Teollisuus- ja varastoalue</i>
	<i>Työpaikka-alue</i>
	<i>Asuntoalue</i>
	<i>Maakuntakaavan mukainen lentomelualue, L_{DEN} 55–60 dBA (vuoden keskiarvo)</i>
	<i>Kaupunkikuvallisesti arvokas alue</i>
	<i>Lähipalvelujen alue</i>
	<i>Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue</i>

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seitsemän asemakaavaa.

- Asemakaava 1567 on vahvistettu 7.4.1988
- Asemakaava 1743 on vahvistettu 15.3.1991
- Asemakaava 2053, hyväksytty 19.3.2001
- Asemakaava 2110 on vahvistettu 13.5.1996
- Asemakaava 2218P on hyväksytty 3.9.2007
- Asemakaava 2271, hyväksytty 30.11.2015
- Asemakaava 2277B, hyväksytty 14.4.2014

Strategiat ja ohjelmat

- Keravan kaupunkistrategia 2025, kv 12.3.2018/17 §
- Keravan kaupungin elinkeino-ohjelma 2014, kh 24.2.2014/56 §
- HLJ-2015 liikennejärjestelmäpäätös, kh 15.6.2015/205 §
- Maankäyttösuunnitelma 2050, kh 15.6.2015/205 §
- Helsingin seudun kuntien ja valtion maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016 – 2019, KV 13.6.2016/52§
- Keravan asuntopoliittinen ohjelma 2016 – 2020, KV 12.12.2016/98§
- Palveluverkkosuunnitelma 2035 Osa 1: Keravan varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkosto 2016–2035, KV 7.11.2016/88§

Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 24.6.2003

Keravan rakennushistorian ja kulttuuriympäristön kannalta paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävät kohteet inventoitiin vuonna 2003. Inventoinnin yhteydessä kohteille annettiin hoito- ja toimenpidesuosituksia, joiden tavoitteena on kohteiden ja kaupungin kulttuuriympäristön säilyminen.

Suunnittelualueella sijaitsee vanha kumitehdas ympäristöineen, jonka hoitosuunnitelman mukaan eri aikakausien kerroksia tulisi säilyttää näkyvissä. Kaikkein vanhimpia osia ei tulisi muuttaa. Tehtaan ympäristön laatua tulisi kohentaa rakentamalla Nissinojan vartta puistoksi ja kunnostamalla patolampi. Laajojen pysäköintialueiden maisemointia tulisi harkita, jollei niille ole käyttöä.

Hoitosuunnitelman mukaan Vuorelanmäellä sijaitsee vanha muuntaja, joka pitäisi säilyttää koskemattomana.

Keravan kaupunginhallituksen päätös 23.1.2006/32 §, kulttuurihistorian kannalta merkittävien kohteiden suojeleminen

Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 23.1.2006/32 § Keravan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävissä kulttuurihistoriallisissa ympäristöissä sijaitsevien kohteiden suojelemisesta asemakaavalla. Suunnittelualueelle sijoittuu asemakaavalla suojeltavaksi esitettävistä kohteista, Savion kumitehtaan teollisuusympäristö ja kumitehdas sekä vanha muuntaja.

Keravan maisemaselvitys

Maisemaselvitys on laadittu Keravan yleiskaava 2035 suunnittelun pohjaksi. Maisemaselvitys perustuu maastokäynteihin kesän 2013 aikana, peruskarttataarkasteluun, aikaisemmin tehtyihin inventointeihin sekä Keravan ja Suomen ympäristökeskuksen tietokantoihin. Selvityksessä on pyritty antamaan ohjeita ja ideoita ekologisesti ja visuaalisesti kestävään yhdyskuntasuunnitteluun Keravalla.

Suunnittelualueella sijaitsee maisemaselvityksen osassa kaksi mainittuja kohteita. Nissinoja on kasvillisuudeltaan ja eliöstöltään erittäin monipuolinen. Klondyken tiilirakennus on maamerkki rautatien varrella.

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma on laadittu Keravan yleiskaavaa ja liikenteen kehittämistä varten. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitetään liikennejärjestelmän nykytilanne ja tavoitetila vuonna 2035. Suunnittelua on tehty vuorovaikutteisesti Keravan maankäytön ja teknisen toimen välillä.

Liikennejärjestelmäsuunnitelman yhteydessä on selvitetty mm. seuraavia liikenteeseen liittyviä asioita:

- iltahuipputunnin 2035 liikenne-ennusteita
- keravalaisten liikkuminen ja kulkutavat
- merkittävimpien liikenneväylien aiheuttama melu
- tunnistettiin tärinäherkät nykyiset ja uudet asuntorakentamisen alueet

Keravan luontoselvitys 2014

Keravan luontoselvityksessä Kumitehtaan metsikkö on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kohteessa sijaitsee paikallisesti harvinaisia tai edustavia luonnontyyppejä kuten Keravalla harvinainen pähkinäpensas. Valtapuustona lehtomaisessa kumitehtaan metsikössä on vanhoja mäntyjä ja koivuja. Mäellä on aikanaan ollut rakennus, jonka pihapiirin kasveina ollut pihasyreeni, juhannusruusu, kurtturuusu, aita-orapihlaja, omenapuu, pensasangervolaji ja kiiltotuhkapensas sekä suikeroalpi. Keravalla harvinainen heinälaji mäkilehtoluse muodostaa muutamia kasvustoja.

Metsikkö rajautuu patoamalla tehtyyn lampeen, jonka rantavedessä kasvaa heinävitaa ja vesitähteä. Alueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyypppejä.

Tehtaanmäen ja sen ympäristön perustutkimukset 2014

FCG on tehnyt Keravan kaupungin tilauksesta perustutkimukset Tehtaanmäen alueelta ja sen lähiympäristöstä heinäkuussa 2014. Työn tarkoituksena oli tutkia, onko alueella pilaantunutta maata. Pilaantuneen maan selvityksen lisäksi FCG tutki löytyykö alueelta kumi- tai rakennusjätettä. Tutkittavana alueena olivat Ali-Keravan Klondyken-talon pohjois- ja eteläpuolella sijaitsevat kiinteistöt 245-9-350-3 ja 245-9-350-1.

Valtioneuvoston asetuksella asetetut maaperän pilaantuneisuuden ohjearvot ylittyivät eteläisellä alueella. Asetuksessa määrätään alemmasta ja ylempää ohjearvosta. Alempaa ohjearvoa sovelletaan asuinalueilla ja muilla herkillä kohteilla ja ylempää ohjearvoa teollisuus valtaisilla alueilla. Kynnysarvon ylittyessä, maaperän puhdistustarve ja pilaantuneisuus täytyy arvioida.

Kenttätutkimuksien perusteella sinkin pitoisuus ylitti kolmessa näytteessä ylempään ohjearvon ja lyijyn pitoisuus ylitti yhdessä näytteessä alemman ohjearvon. Laboratorioanalyysissä todettiin, että sinkin pitoisuus ylittää myös ongelmajätteen raja-arvon. Kohonneet metallipitoisuudet löytyivät tutkimuspisteistä, joissa todettiin pintamaassa olevan jättejakeita, kuten tiiltä, betoni, lasia ja rautaa.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 10.4.2017 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.6.2017.

Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää ja täydentää Keravan kaupungin paikkatietopalvelut ja pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Asemakaava on tuostettu mittakaavassa 1:2000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Strategiat ja ohjelmat

- Keravan kaupunkistrategia 2020, kv 10.3.2014/22 §
- Keravan kaupungin elinkeino-ohjelma 2014, kh 24.2.2014/56 §
- Keravan Keskustan kehittämisen työryhmän raportti, kh 7.9.2015/245 §
- HLJ-2015 liikennejärjestelmäpäätös, kh 15.6.2015/205 §
- Maankäyttösuunnitelma 2050, kh 15.6.2015/205 §
- Asuntostrategia 2025, kh 15.6.2015/205 §
- Helsingin seudun kuntien ja valtion maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016 – 2019, KV 13.6.2016/52§
- Keravan asuntoliittinen ohjelma 2016 – 2020, KV 12.12.2016/98§
- Palveluverkkosuunnitelma 2035 Osa 1: Keravan varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkosto 2016–2035, KV 7.11.2016/88§

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma on laadittu Keravan yleiskaavaa ja liikenteen kehittämistä varten. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitetään liikennejärjestelmän nykytilanne ja tavoitetila vuonna 2035. Suunnittelua on tehty vuorovaikutteisesti Keravan maankäytön ja teknisen toimen välillä.

Liikennejärjestelmäsuunnitelman yhteydessä on selvitetty mm. seuraavia liikenteeseen liittyviä asioita:

- iltahuipputunnin 2035 liikenne-ennusteita
- keravalaisten liikkuminen ja kulkutavat
- merkittävimpien liikenneväylien aiheuttama melu
- tunnistettiin tärinäherkät nykyiset ja uudet asuntorakentamisen alueet

Piha-alueen melutasomittaus, Marttilan päiväkoti, Promethor 5.9.2017

Päiväkodin piha-alueelta on tehty melumittauksia syksyllä 2017. Mittausten mukaan päiväkodin eteläpuolella pihan melutason arvot ovat Valtioneuvoston melutasoa koskevan päätöksen (993/1992) sallimissa rajoissa. Melutaso alittaa 55 dB nykytilanteessa.

Liikennemeluserveys, Promethor Oy, 16.5.2018.

Selvityksen perusteella valtioneuvoston melutasoa koskevan päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot oleskelualueilla ja rakennuksissa ovat saavutettavissa. Rautatien varteen on rakennettava melusuojasta joillekin osuuksille suunnittelualuetta, jotta ohjearvot saavutetaan.

Kiinteistökaupan esisopimukset

Kaupunki on tehnyt kiinteistökaupan esisopimuksia suunnittelualueella. Sopimukset kohdistuvat kortteleiden 377 ja 351 alueille.

2.3 Asemakaavan tarve

Asemakaavamuutos on aloitettu Keravan kaupungin aloitteesta kesällä 2016.

Tarvetta on varmistaa suunnittelualueen ja sen pohjoispuolisten alueiden hulevesien kuivatus osoittamalla Nissinoja virkistysalueeksi, jonka kaupunki hankkii omistukseensa.

Kumitehtaan ympäristössä on maisemallisia ja kulttuurillisia arvoja. Kumitehdas muodostaa maisemakokonaisuuden rautatieltä katsottuna. Kumitehtaan itäpuolinen patolampi ja metsikkö liittyvät Kumitehtaan maisemaan. Kumitehtaan rakennuksen alue ei sisälly kaavamuutosalueeseen. Sitä ympäröiviä alueita kuitenkin sisältyy.

Nahkimokujan päässä sijaitsee vanha muuntamo, joka suojellaan kaavamuutoksessa.

Työpaikkatonttien voimassa olevissa asemakaavoissa sallitaan talonmiesasuntojen rakentaminen. Asunnot eivät välttämättä sovi yhteen työpaikkatonttien muun toiminnan kanssa. Ympäristölupaa vaativien toimenpiteiden yhteydessä asunnot voivat asettaa toiminnolle rajoitteita. Talonmiesasuntojen rakentamismahdollisuus on järkevää poistaa asemakaavasta.

Kaupunki omistaa alueelta asumiseen osoitettuja tontteja ja pysäköintipaikkojen korttelialueen. Ne osoitetaan asemakaavamuutoksessa yrittäjäntontteiksi.

Savion rautatieaseman itäpuolisella alueella on tarve laajentaa Telatehtaanpolun aluetta ja muuttaa rautatiealueen viereisen tontin rakennusalan sijaintia. Näin varaudutaan rautatiealueen mahdolliseen tulevaisuuden laajennustarpeeseen ja rautatieaseman kevyen liikenteen alikulun itäpuolen luiskan loiventamiseen.

Rautatien ja Tiilitehtaan kadun varressa sijaitseva kaupungin omistama toimistotalon korttelin asemakaavaa muutetaan niin, että se sallii toimistotilojen lisäksi päiväkodin. Rakennus on toiminut väistötilana Savion Marttilan päiväkodille. Asiakaspalautteen mukaan päiväkodin nykyinen sijainti on hyvä. Sen vuoksi asemakaavassa tutkitaan päiväkodin osoittamista pysyväksi.

2.4 Asemakaavan tavoitteet

2.4.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Keravan kaupunkistrategia 2025

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.3.2018/17§ Keravan kaupunkistrategian 2025.

Kaupungin toiminnan neljä strategista kärkeä ovat:

- Uusien ajatusten kärkikaupunki
- Sydämessä keravalainen
- Sivistyksen edelläkävijä
- Monimuotoinen viherkaupunki.

Strategian toteuttamisen tueksi laadittiin toimialakohtaiset toimenpideohjelmat. Kaavoituksesta vastaavan kaupunkikehitysjaoston toimenpideohjelma hyväksyttiin kaupunkikehitysjaostossa 20.3.2018/20§ ja kaupunginhallituksessa 23.4.2018/115§.

Elinkeino-ohjelma

Kaupunginhallituksen kokouksessa 4.2.2013/35§ perustettiin strategia-työryhmän pohjaksi kuusi ohjausryhmää. Yksi perustetuista ryhmistä on elinkeino-, asunto- ja maankäyttöstrategian ohjausryhmä. Kaupunginhallitus hyväksyi ryhmän valmisteleman elinkeino-ohjelman 24.2.2014/56§.

Elinkeino-ohjelma on osa kaupungin strategiaa. Keravan kaupungin elinkeinopolitiikan tavoite on luoda yrityksille mahdollisimman hyvä toimintaympäristö. Tavoitteen saavuttamiseksi elinkeino-ohjelmassa on neljä kehittämisen painopistettä:

1. Keskustan kehittäminen – Keravasta seudullinen kaupan keskus
2. Uusien yritysten sijoittuminen ja elintarvikeklusterin vahvistaminen
3. Toimivien yritysten kasvuedellytysten tukeminen ja kehittäminen
4. Tehokas elinkeinomarkkinointi

Keravan kaupungin yritystoimintaa tukeviksi vahvuuksiksi tunnistettiin seuraavat tekijät:

1. Logistisesti edullinen sijainti
2. Työvoiman saatavuus
3. Ketteryys
4. Kaupungin johdon positiivinen asenne
5. Edullinen ja ympäristöystävällinen energia

Maankäytönsuunnittelu liittyy erityisesti kaupungin keskustan sekä uusien ja nykyisten työpaikka-alueiden kehittämiseen.

Keravan asuntopoliittinen ohjelma 2016 – 2020

Keravan asuntopoliittinen ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 12.12.2016. Asuntopoliittisessa ohjelmassa linjataan toimenpiteitä, joilla vahvistetaan kaupungin vetovoimaisuutta maankäytön suunnittelun keinoin.

Asuntopoliittisen ohjelman tärkeimmät suoraan asemakaavoitukseen vaikuttavat toimenpiteet ovat seuraavat:

1. Kohdennetaan asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti. Pieniä asuntoja tulee osoittaa kerrostalojen lisäksi myös pien- ja rivitaloihin.
2. Kaavoitetaan kysyntää seuraten monipuolisia pientalotontteja kaikenikäisten tarpeisiin.
3. Keskustan kaavahankkeita priorisoidaan ja keskustaa rakennetaan laadukkaana voimakkaasti ylöspäin. Keskustan sisäiset liikenne-ratkaisut perustuvat kävelyyn ja pyöräilyyn.
4. Idän alueella panostetaan erityisesti omistuspohjaiseen asuinrakentamiseen.
5. Pohjoisen alueella etsitään aktiivisesti uusia kohteita vuokra-asuntotuotantoon.
6. Eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa. Hallintamuotojakauma pyritään pitämään nykyisenlaisena.

Keravan yleiskaava 2035

Asemakaavan muutos noudattaa suurimalta osaltaan yleiskaavan tavoitteita. Alikeravan työpaikka-alueelle osoitetaan uusia yritystontteja.

2.4.2 Osallisten tavoitteet

Sinebrychoffin tavoitteena on, että pelastussuunnitelman mukaiselle turva-alueelle ei synny uutta asutusta tai herkkiä toimintoja, ja että teollisuus ja kotitaloudet sijaitsevat riittävän etäällä toisistaan, jotta molempien relevantit intressit huomioidaan oikealla tavalla.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen tavoitteena on Nokian kumitehtaan vanhan kaatopaikan huomioiminen suunnittelussa. Suunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota myös hulevesien kuivattamiseen sekä pidättämiseen Nissinojan tulvimisherkkyyden vuoksi. Klondyken lammen itäreunalla sijaitsevan puistoalueen luonnonarvot tulisi myös ottaa huomioon.

Keravan vammaisneuvoston tavoitteena on, että alueen esteettömyyteen, liikenneyhteyksiin sekä kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin kiinnitetään huomiota alueen suunnittelussa.

Keravan ympäristösuojeluyhdistyksen tavoitteena on Nissinojan varren sekä Kumitehtaanpolun - Nahkimonkujan reitin kehittäminen puistona ja luontokohteena. Tavoitteena on myös reitin jatkon mahdollistaminen etelän suuntaan kohti Karhuntassuntien alikulkua. Lisäksi tavoitteena on vanhan tehdaskiinteistön takana sijaitsevan lammen siistiminen luontokohteeksi.

2.4.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Tiilitehtaan kadun päässä sijaitsevassa kaupungin omistamassa Elloksen entisessä toimistorakennuksessa toimii Marttilan päiväkotitoimisto. Päiväkoti siirrettiin sen alkuperäisestä toimipisteestä rakennuksessa ilmenneiden sisäilmaongelmien vuoksi toimistotaloon. Päiväkodilla on tilapäinen lupa. Kaupungin tavoitteena on vakinaistaa päiväkotitoimisto hyvän asiakaspalautteen vuoksi. Päiväkodin ympäristöstä on tehty melumittaukset ja meluselvitys. Mittausten mukaan toimistorakennuksen eteläpuolella on piha-alue, jossa melua on 54 dB kolmen tunnin keskiäänitasojen mittausten perusteella. Meluselvityksen mukaan päiväkodin piha-alue on mahdollista suojata rautatiestä aiheutuvalta liikennemelulta.

Suunnittelualuetta laajennettiin asemakaavaprosessin aikana myös toimistotalon tontin alueelle.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU

3.1 Aloitusvaihe

3.1.1 Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkikehitysjaosto päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 1.6.2016/53 §.

Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman etenemisestä sekä suunnittelun osallistumismahdollisuuksista tiedotettiin Viikkouutiset Keski-Uusimaa – lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja Keravan kaupungin kotisivuilla (www.kerava.fi). Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille sekä kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille lähetettiin erillinen kirje. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.6.2016 – 24.6.2016 jonka aikana oli mahdollista lausua suullisesti tai kirjallisesti mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 11 lausuntoa ja mielipiteitä saatiin yksi. Listaus lausuntopyynnöistä, yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

3.2 Asemakaavan valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

Suunnittelualueesta on tehty yksi asemakaavaluonnos. Selkeiden tavoitteiden vuoksi ei ollut tarpeen laatia useampaa kaavaluonnosta.

Suunnittelualuetta laajennettiin luonnosvaiheessa länsi-, pohjois- ja eteläsuuntaan. Länsisuunnan laajennus oli tarpeen Telatehtaanpolun katualueen levennyksen vuoksi. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevilla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella on Keravan Energia Oy:n toimintaa, joten alue otettiin mukaan suunnittelualueeseen. Kyseinen alue osoitettiin kaavaluonnokseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueena (ET).

Eteläsuunnan laajennus oli tarpeen useasta syystä. Tiilitehtaan kadun päässä olevan toimistorakennuksen tontin kaavaa on tarpeen muuttaa niin, että se sallii päiväkodin pysyvän sijoittamisen rakennukseen. Etelässä sijaitsevalle laajalle yritystoiminnoille tarkoitetulle korttelialueelle on tarpeen kaavoittaa kaksi uutta katua.

Kaupunkikehitysjaosto päätti kokouksessaan 15.2.2018/13 § asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville. Luonnos on nähtävillä 7.3. - 29.3.2018 Sampolan yhteispuolelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla ja karttapalvelussa. Suunnittelualueen maanomistajille ja haltioille sekä naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Asemakaavan muutosluonnoksesta jätettiin 13 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet ovat kaavaselistuksen liitteenä. Asemakaavaehdotus laadittiin lausunnot ja mielipiteet mahdollisuuksien mukaan huomioon ottaen.

3.3 Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin pois Elloksen peltojen alue. Kaavamuutoksen luonnosvaiheen aikana tutkittiin Elloksen peltojen alueen jakamista useaan kortteliin, jolloin laaja korttelialue olisi saatu lohkoktua useammaksi 2500-4000 m² kokoiseksi yritystontiksi. Ehdotusta valmisteltaessa todettiin kuitenkin, että suuremmalle korttelille voi sittenkin olla kysyntää.

Kaupunki suunnittelee Elloksen toimistotalon päiväkotitoiminnan vakinaistamista. Se vaatii tontin asemakaavan osoittaman käyttötarkoituksen muuttamisen, jota tässä asemakaavamuutoksessa ollaan tekemässä.

Elloksen toimistotalon tonttia laajennettiin ehdotusvaiheessa etelään päin, koska tontille suunnitellaan rautatien suuntaista varastorakennusta päiväkodin lisäksi. Varastorakennus tulisi Keravan museon käyttöön. Varastorakennus estäisi ratamelun leviämistä päiväkodin piha-alueelle. Kulku varastorakennukselle pystytään suunnittelemaan niin, että päiväkodin käyttö ei häiriinny.

Muilta osin asemakaavaehdotus ei merkittävästi eroa asemakaavaluonnoksesta.

Kaupunkikehitysjaosto päätti kokouksessaan 19.9.2018/XX § asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä X.X. - XX.X.2018 Sampolan yhteispalvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla ja karttapalvelussa. Suunnittelualueen maanomistajille ja haltioille sekä naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Nähtävilläolon aikana voi ehdotuksesta jättää muistutuksen. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyyntö.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus kaupunkikehitysjaoston esityksestä.

Hyväksymisestä tiedotetaan kuuluttamalla Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä, ilmoitustaululla ja internetissä.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli päätöksestä ei valiteta. Päätös tulee voimaan, kun se on kuulutettu lehdessä, ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaavamuutos toteuttaa yleiskaavaa 2035 ja Keravan elinkeino-ohjelmaa 2014. Kaavoitettavalla alueella muutetaan asumiseen osoitettuja alueita yritystonteiksi. Samalla Alikeravan luonne työpaikka-alueena vahvistuu.

Kaupungin omistamat rakentamattomat asuinrakennusten korttelialueet suunnittelualueen pohjoisosassa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY-18. Näiden uusien KTY-18 -korttelialueiden rakennusoikeus ilmoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,5$. Käyttötarkoituksenmuutos on tarpeen, jotta alueella toimivien yritysten toimintaedellytykset säilyvät mahdollisimman hyvinä ja saadaan uusia yritystontteja. Asumisen lisääntyminen työpaikka-alueella voisi aiheuttaa ristiriitoja käyttötarkoitusten välillä. Ympäristölupaa tarvitseville toiminnoille lähiasutus voi aiheuttaa rajoitteita ja edellytyksiä.

Vuorelanmäelle osoitetaan puistoa kaupungin omistamalle alueelle kohtaan, jossa maaston muodot ovat liian jyrkkiä työpaikkarakentamista varten. Nykyisessä kaavassa alue on virkistysaluetta ja asumiseen osoitettua korttelialuetta.

Klondyke-talosta ja sen lähiympäristöstä sekä vieressä sijaitsevasta Nissinojasta on annettu hoitosuositus Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa 2003. Hoitosuosituksen mukaan Klondyke-talon eri aikakausien kerrokset tulisi säilyttää ja vanhimpia osia ei tulisi muuttaa. Tehtaan ympäristön laatua tulisi kohentaa muun muassa rakentamalla Nissinojan vartta puistoksi ja kunnostamalla patolampi.

Edellä mainituista maisemallisista ja kulttuurihistoriallisista syistä Klondyke-talon itäpuolisia korttelialueita sekä patolammen ja Nissinojan aluetta osoitetaan kaavamuu-
toksessa virkistysalueeksi. Muutos on tarpeellinen myös hulevesien hallinnan vuoksi. Patolammen ja Nissinojan läpi laskee pohjoispuolisten alueiden hulevesiä.

Virkistysalueeksi osoitettava alue on yksityisessä omistuksessa. Kaupunki hankkii virkistysalueen omistukseensa kaavamuu-
toksen valmistuttua. Voimassa olevassa asema-
kaavassa alue on monipuolista työpaikkatoimintojen korttelialuetta. Osa korttelialueesta on kuitenkin osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, koska sillä sijaitsee Klondyke-
talon viereinen patolampi.

Korttelia 377 laajennetaan vähäisesti maastonmuodoiltaan rakennuskelpoiselle alueelle. Laajennukset tehdään Savirunninkadun päädyn länsipuolella ja Tiilitehtaankadun varrella. Kaupunki luovuttaa laajennukset yritystoimintaan kaavamuu-
toksen valmistuttua.

Savirunninkadun, Nahkimokujan ja Posliinitehtaankadun päätyjen katualueita laajennetaan, jotta niihin voisi rakentaa raskaalle liikenteelle paremmin soveltuvat kääntöpaikat. Suunnittelualueen pää- ja kokoojakaduille osoitettiin liittymäkiellot liikennetuvallisuuden vuoksi. Liittyminen tonteille sallitaan tonttikaduilta.

Savion rautatieasemalta Tehtaanpolulle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu katu. Katua pitkin Tehtaanmäen asukkaat pääsevät asemalle.

Telatehtaanpolkua levennetään sen itäpäästä, jotta sähköjohdot mahtuisivat kulkemaan katualueella. Telatehtaanpolkua levennetään myös radanvarressa kulkevalta osuudelta, jotta jo rakennetut kadun rakenteet mahtuisivat katualueelle.

Kortteleihin 352, 377 ja puistoalueelle osoitetaan alueet puistomuuntamoita varten. Alueet merkitään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueiksi (et-1). Korttelin 350 rakennusalan alueelle sallitaan muuntamon sijoittaminen asemakaavamääräyksellä.

Nahkimokujan päässä sijaitseva vanha muuntamo osoitetaan suojeltavaksi kohteeksi. Muuntamosta on annettu hoitosuositukset rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa 2003. Sen mukaan vanha muuntamo tulisi säilyttää.

Voimassa olevan asemakaavan KTY-1 -liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueet osoitetaan KTY-18 -korttelialueiksi. KTY-18 -korttelialueiden käyttötarkoitus säilyy saman kuin vanhassa kaavassa. Kaavamääräyksiä tarkennetaan kaupan osalta. Päivittäistavarakauppa kielletään, jotta alueen autoliikenteen määrä pysyisi kohtuullisena ja Keravan keskustan elinvoimaisuus ei kärsisi kaupan hajautumisesta. Lisäksi rakennusoikeudesta enintään 25% saadaan käyttää liiketilojen rakentamiseen. Niin sanottujen talonmiesasuntojen rakentamisen mahdollisuus poistetaan. Asuminen työpaikka-alueella voi haitata työpaikkatoimintaa.

Nykyisen asemakaavan mukainen rautatien varressa sijaitseva KYTY-1 -korttelialue merkitään uuteen asemakaavaan KYTY-4 -korttelialueeksi. Alueen käyttötarkoitus säilyy entisellään eli liike- ja toimistorakennusten, opetus- ja kulttuuritoimintaa, hui- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueena. Myös rakennusoikeus säilyy vanhan asemakaavan mukaisena. Päivittäistavarakaupan ja asumisen mahdollisuus estetään edellä mainituista syistä. Korttelin rakennusalojen sijaintia muutetaan. Suurin muutos tapahtuu radan varressa, kun nykyinen rautatien viereinen rakennusala siirretään kauemmaksi rautatiealueesta. Rakennusala on tällä hetkellä rakentamaton. Siirron myötä uusi rakentaminen ei voi jatkossa haitata alikulun viereisiä kevyen liikenteen järjestelyjä ja rautatiealueen mahdollista laajentamista tulevaisuudessa.

KYTY-4 -korttelissa on saastunutta maaperää. Maaperän pilaantuneisuutta koskeva selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Kaavassa määrätään, että pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamista. Selvityksen mukaiset pilaantuneimmat maa-alueet merkittiin kaavaan saa-1 -merkinnällä (Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueen maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista).

Tiilitehtaankadun päässä sijaitsevassa korttelissa on kaupungin omistama kiinteistö. Kiinteistöön kuuluu aiemmin Ellos Finland Oy:n käytössä ollut toimistorakennus. Marttilan päiväkotitoimii tilapäisesti kiinteistössä. Korttelialue muutetaan YKT-1 yleisten- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolloin päiväkotitoimii voi sijoittua pysyvästi kiinteistöön. Nykyisessä asemakaavassa korttelin käyttötarkoitus on KTY-15 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuusrakennusten korttelialue. Lisäksi korttelia laajennetaan etelään päin, jotta Keravan museota varten raken-

nettava varastorakennus mahtuisi rautatiealueen suuntaisesti korttelin länsireunaan. Varastorakennus tulee toimimaan myös meluesteenä.

Päiväkodin sijoittaminen työpaikka-alueen viereen on perusteltavissa Savion rautatieaseman ja asutuksen läheisellä sijainnilla. Vanhemmat ovat antaneet hyvää palautetta päiväkodin sijainnista. Lapset on helppo jättää päiväkotiin työmatkan varrella, koska Savion rautatieasema sijaitsee lähellä. Päiväkodin pihalla on paljon pysäköintitilaa, jolloin autot voi jättää päiväksi liityntäpysäköintiin. Päiväkoti on hyvin saavutettavissa pyöräillen ja kävellen. Idässä sijaitsevaan Savion kaupunginosaan voi kulkea rautatieaseman alikulun kautta. Toimistorakennuksen muuttaminen päiväkodiksi helpottaa myös kaupungin investointipaineita uusiin päiväkotirakennuksiin.

Kaavamuutosalueella tehtiin meluselvitys ja melumittauksia pitkälti päiväkodin ja Klondyke-talon pohjoispuoleisten uusien virkistysalueiden vuoksi. Melumittauksilla selvitettiin paras sijainti päiväkodin piha-alueelle. Meluselvityksen melulaskentojen tulos tuki melumittausten tulosta. Päiväkodin piha-alueeksi parhaiten soveltuu toimistorakennuksen eteläpuolinen alue, jolla melutason ohjearvot alittuvat. Ennustetilanteessa 2035 piha-alue tarvitsee melusuojausta. Selvityksen mukaan suojaus on rakennettavissa radan varren meluestettä korottamalla tai uusilla radan varteen sijoittuvilla rakennuksilla. Kaupunki mahdollisesti rakennuttaa radan varteen varaston Keravan museon käyttöön. Varastorakennuksen rakentaminen on otettu huomioon määräämällä, että neljäsosa rakennusoikeudesta voidaan käyttää varastorakennusten rakentamiseen.

Päiväkodin piha-alueet aiotaan sijoittaa Elloksen entisen toimistotalon eteläpuolelle, jolloin 4-kerroksinen rakennus suojaa pihaa lentomelulta. Lentokentän laskeutumis- ja nousureitit kulkee talon pohjoispuolelta. Piha-alueen suojausta lentomelulta voidaan tarvittaessa parantaa rakentamalla katoksia.

Rautatien varteen on merkitty meluesteen tarve. Meluesteen tarve on myös voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaikissa suunnittelualueen kortteleissa on otettu huomioon liikennemelun torjunta. Liikennemeluntorjuntaa koskevat määräykset on laadittu valtioneuvoston päätöksen (993/1992) melutason ohjearvojen mukaisesti.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

KYTY-4 Liike- ja toimistorakennusten, opetus- ja kulttuuritoimintaa, huvi- ja viihdetarkeituksia palvelevien rakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Rakennusten ulkoasua koskevissa määräyksissä on otettu huomioon korttelialueen viereisen Klondyke-talon arvokas ympäristö.

Käyttötarkoituksimerkintä koskee yhtä tonttia korttelissa 350. Tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan vanhaan asemakaavaan verrattaessa.

KTY-18 Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Alue on yleiskaavan 2035(YK6) tavoitteiden mukainen. Rakentamattomat asuinrakennusten korttelialueet ovat muutettu KTY-18 alueiksi, jotta tuorein yleiskaava toteutuu.

Käyttötarkoituksella haetaan joustavuutta erilaisille yritystoiminnoille. Käyttötarkoitus mahdollistaa yksittäisen yrityksen kaikki toiminnot samalla tontilla. Teollisten toimintojen tulee olla häiriötä aiheuttamattomia läheisen asutuksen, virkistysalueiden ja kulttuuriympäristön vuoksi.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla. Uusien kortteleiden tehokkuusluku on $e= 0,5$. Vanhojen kortteleiden rakennusoikeus on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Korttelissa 351 suurin sallittu kerrosluku on II läheisen asutuksen vuoksi. Muissa kortteleissa kerrosluku on III. Kortteliin 351 on merkitty 8 metriä leveät istutuskaisat nykyisten asuintonttien rajoja vasten, jotta asuintonttien ja tulevien yritystoimintojen väliin jäisi maisemallista suojaa.

YKT-1 Yleisten ja toimistorakennusten korttelialue

Alueella sijaitsee Elloksen entinen toimistorakennus. Toimistorakennuksessa toimii Marttilan päiväkotitilapäisellä rakennusluvalla. Kaupungin tavoitteena on vakinaistaa päiväkodin toiminta.

Käyttötarkoituksella sallii julkisen hallinnon ja julkisten palveluiden rakennukset sekä toimistorakennukset. Määräyksessä on otettu huomioon alueen melutilanne ja mahdollinen ratatärinä. Rakennusoikeus määrätään tehokkuusluvulla 0,5. Rakennusoikeudeksi tulee tällöin 10 290 k-m². Nykyisessä asemakaavassa rakennusoikeus on yhteensä 10 000 k-m².

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Korttelin 336 osan T-5 alue merkitään ET-alueeksi, koska alue soveltuu käyttötarkoitukseltaan paremmin ET-alueeksi. Alueella sijaitsee sähkönjakeluun liittyviä rakennelmia. Nykyisessä asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

LPA Autopaikkojen korttelialue

LPA-alue on osoitettu korttelin 350 käyttöön. Alueella sijaitsee rakennettu pysäköintialue. Alueella kulkee johtorasitteita.

4.2.2 Muut alueet

Katualueet

Suunnittelualueella sijaitsee useita katuja, alueellisia kokoojakatuja, tonttikatuja sekä jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettuja katuja.

Suojeltava vanha muuntamo sijaitsee katualueella merkinällä: "Sr-8 Kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla tyyliin sopivia niin, että rakennuksen kaupunkikuvallinen ja historiallinen luonne säilyy".

VL Lähivirkistysalue

Nissinojan varsi, Klondyke-talon itäpuolella sijaitseva patolampi ja metsikkö ja osa Vuorelanmäestä on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Patolampi ja metsikkö on osoitettu virkistysalueeksi, jolloin puisto Klondyke-talon kanssa muodostaa maisemallisesti arvokkaan ympäristön. Kaupungin on tärkeää hallita hulevesien kuivatukseen liittyviä alueita. Sen vuoksi myös Nissinojan varsi on osoitettu virkistysalueeksi.

Virkistysalueilla on kaksi hulevesien tasausallasta (hule-1). Altailla voidaan tulevaisuudessa vähentää tulvimisen haittoja.

Virkistysalueella on yksi puhdistettava/kunnostettava maa-alue, jonka maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista (saa-1). Merkintä pysyy muuttamattomana verraten voimassa olevaan asemakaavaan.

LR Rautatiealue

Pieni osa rautatiealuetta on mukana kaavamuutoksessa teknisestä syystä ajantasa- asemakaavan ylläpidon helpottamiseksi. Rautatiealueen koko ei muutu.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Merkittävimmät vaikutukset rakennettuun ympäristöön aiheutuvat katujen uusien kääntöpaikkojen rakentamisesta.

Kevyen liikenteen yhteyksiä Savion rautatieasemalta Tehtaanmäen asutukseen pystytään parantamaan kaavan jälkeen.

Vanha muuntamo Nahkimokujan päädyssä suojellaan.

4.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kevyen liikenteen kulkumahdollisuudet Savion rautatieasemalta pohjoiseen ja Tehtaanmäen alueelle turvataan osoittamalla niille aluevaraukset.

Asemakaavamuutoksesta aiheutuvaa ajoneuvojen liikennemääränkasvua on hankalaa arvioida. Liikennemäärän kasvu riippuu pitkälti toiminnan luonteesta, jota kaavoitettavalle alueelle tulee. Kasvua ei voida arvioida alueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden perusteella. Esimerkiksi logistiikkaterminaali tuottaa useita matkoja päivässä, kun taas yritys- ja yksityiskäyttöön suunnatut pienehköt varastorakennukset tuottavat melko vähän liikennettä.

Asemakaavamuutoksen myötä alueen kerrosala vähenee 2375 k-m². Myös liiketilojen rakentamisen määrää rajoitetaan niin, että vain 25% rakennusoikeudesta voidaan käyttää liiketiloihin. Todennäköistä on, että liikennemäärää kasvaa kaavamuutoksen myötä vähemmän, kuin jos alueen rakentamattomat korttelialueet olisi toteutettu vanhalla asemakaavalla.

Merkittävin osa suunnittelualueen liikenteestä suuntautunee Mt 148:sin ja Alikeravanti-
tien risteykseen. Epätarkkuudesta huolimatta arvioitiin, kuinka paljon kaavamuutos li-
sää Mt 148:sin risteuksen Alikeravan työpaikka-alueen suuntaisen haaran liikennettä.

Nykytilanteessa keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) Alikeravantieltä Mt 148:lle
tai sen yli Keravan keskustan suuntaan on 2171 ajon. / vrk. KVL on mitattu viikolla
16/2018. Alikeravan työpaikka-alueelle suuntautuva liikennemäärää ei ollut saatavilla.
Työpaikka-alueen luonteesta ja liikenneverkon rakenteesta johtuen, voidaan kuitenkin
arvioida, että alueelle tulevien ajoneuvojen määrä on sama kuin sieltä poistuvien. Täl-
löin Mt 148:lta Alikeravan työpaikka-alueelle suuntautuvan ja sieltä poistuvan liiken-
teen KVL olisi 4342 ajon./vrk.

Asemakaavamuutosalueen uusien työpaikkatonttien ja Elloksen peltojen alueen kaik-
kien rakentamattomien korttelialueiden pinta-ala suhteessa muuhun toteutettuun
Alikeravan työpaikka alueeseen on noin 10 %. Keskimääräinen vuorokausiliikenne voi
siis karkeasti arvioiden kasvaa 10 % asemakaavan myötä, mikäli kaavoitettavan alueen
toteuttamattomille tonteille tuleva toiminta on saman tapaista kuin jo toteutetulla
alueella. Kaavoitettavalla alueelle ei kuitenkaan sallita sellaista liiketilojen määrää ku-
ten pohjoisemmalla työpaikka-alueella on. Pinta-alaan perustuvasta arviosta voidaan
vähentää ainakin puolet, jolloin Mt 148:sin etelähaaran liikennemäärä kasvaisi noin 5
%. Keskimääräisen vuorokausiliikenteen kasvu olisi tällöin 200 - 250 ajon./vrk.

Mt148:n risteys on vasta uusittu. Kevyttä liikennettä varten on rakennettu alikulut.
Risteuksen liikenneturvallisuus on hyvä ja turvallisuus ei heikkene liikennemäärän li-
säyksen myötä merkittävästi. Valoristeuksen odotusajat voivat kasvaa ruuhka-aikoina.

4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Klondyke-talon itäpuolella olevan metsikön ja patolammen alue muutetaan virkistys-
alueeksi. Vanhassa asemakaavassa alue on korttelialuetta. Virkistysalueeksi osoitetta-
va alue on suurelta osin rakentamatonta. Myös Nissinojan vartta osoitetaan virkistys-
alueeksi.

Kaupunki hankkii virkistysalueeksi osoitettavat maa-alueet omistukseensa kaavamuu-
toksen valmistuttua. Nissinojan ja patolammen alue on järkevää hankkia kaupungille
maisemallisista ja kulttuurihistoriallisista syistä sekä hulevesien hallinnan vuoksi.

Yleiskaavan 2035 mukaiselle kaavamuutosalueen eteläpuolelta kulkevalle viheryhtey-
delle jää riittävä tila. Viheryhteyden alue on ajantasa-asemakaavassa suojaviheraluet-
ta.

4.3.4 Muut vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kustannuksia syntyy Nahkimokujan, Posliinitehtaankadun ja Savirunninkadun kään-
töpaikkojen rakentamisesta ja katualueiden sekä virkistysalueiden haltuun ottamisesta.

Pysyvän päiväkodin perustaminen Elloksen entiseen toimistotaloon edellyttää raken-
nuksen ja piha-alueen melusuojauksen parantamista. Liikennemelun ennustetil-
anteessa 2035 piha-alueen melusuojausta on parannettava joko korottamalla rautatien
nykyistä meluestettä tai uudella rakennuksella. Kaupunki suunnittelee varaston raken-

tamista Keravan museota varten. Varasto mahdollisesti rakennettaisiin niin, että se suojaisi piha-aluetta.

Suunnittelualueesta tehtiin meluselvitys. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kumitehtaankadun varren uudet rakennukset on rakennettava Klondyke-talon arvokkaaseen ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Nahkimokujan päädyssä oleva vanha puistomuuntamo suojellaan.

Kaavamuutosalueen eteläosaan voidaan rakentaa kaksi uutta tonttikatua ja niiden varsille rakennuksia yrityskäyttöön.

Klodyke-talon itäpuolella sijaitsevan lammen ja metsikön alue osoitetaan virkistysalueeksi. Vanhassa asemakaavassa ne ovat korttelialuetta.

Vaikutukset sosiaaliin oloihin ja väestörakenteeseen

Alueen asukkaiden määrä ei lisääny. Työpaikkojen määrä lisääntyy uusien luovutettavien tonttien myötä. Nykyisten asukkaiden elinolot eivät muutu merkittävästi. Asuintonttien viereisille uusille yritystonteille osoitetaan istutuskaista suojaamaan nykyistä asutusta.

Marttilan päiväkodin pysyvä sijoittaminen Tiilitehtaankadun päässä olevaan rakennukseen mahdollistuu.

Vaikutuksen teknisen huollon verkkoihin

Merkittäviä vaikutuksia teknisen huollon verkkoihin ei ole.

Kaupungin strategioiden mukaisuus ja vaikutukset yritystoimintaan

Kaavahanke on kaupungin elinkeino-ohjelman 2014 mukainen. Asemakaavan valmistuttua kaupungilla on mahdollisuus luovuttaa useita yritystontteja.

Kumitehtaan-, Posliinitehtaan- ja Savirunninkadun varrelle osoitetaan neljä uutta KTY-18 -korttelialueen osaa, jotka kaupunki voi luovuttaa yritystoimintaan. Alueiden pinta-alat vaihtelevat 4000 - 10000 m² välillä.

Vaikutukset Sinebrychoffin toimintaan

Vaarallisten kemikaalien laajamittaista varastointia ja käsittelyä valvoo Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes). Kaavamuutosalueen vieressä sijaitsevassa Sinebrychoff Supply Company Ab:n tuotantolaitoksessa käytetään laajamittaisella tavalla jäähdytysprosessissa ammoniakkaa, joka on vaarallinen kemikaali.

Tukesia on konsultoitava maankäytön suunnittelussa silloin kun suunnitelmat koskevat Seveso III -direktiivin mukaisia laitoksia. Tukes on määrittänyt [konsultointivyöhykkeet](#) kyseisille [kemikaalilaitoksille](#). Myös Sinebrychoffin tehdas kuuluu näihin laitoksiin. Sen konsultointivyöhyke on 0,5 kilometriä. Tukesin mukaan konsultointivyöhykkeillä tapahtuvista kaavamuutoksista on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomai-

silta. Molemmilta on pyydetty lausunto kaavamuutoksesta. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos ei ole jättänyt lausuntoa.

Sinebrychoffin kaavamuutoksesta jättämän lausunnon mukaan Sinebrychoffin sisäisissä ja pelastusviranomaisen hyväksymissä pelastusohjeissa todetaan, että suuren ammoniakkivuodon sattuessa tulee väestö eristää onnettomuusalueesta 550 metrin säteellä kaikkiin suuntiin ja kilometrin säteellä kehottaa väestöä suojautumaan sisätiloihin, sulkemaan ikkunat ja ovet sekä pysäyttämään ilmanvaihtolaitteet. Suurin todennäköisyys ammoniakkivuodolle ulkoilmaan on tuotantolaitoksen katolla sijaitsevilla ammoniakkilauhduttimissa. Muu tuotantolaitoksen ammoniakkijäähdytyslaitteisto sijaitsee laitoksen sisätiloissa.

Tukesin tuotantolaitosten sijoittamista koskevan [oppaan](#) mukaan ammoniakkikyylälaitoksen 0,1 - 10 t suojaetäisyys on korkeimmillaan 250 metriä herkistä kohteista, kuten asuinrakennuksista, hoitolaitoksista, kouluista, päiväkodeista ja kokoontumistiloista. Tehtaan ympäristöluvan mukaan tehtaan alueella on noin 6 tonnia ammoniakkia. Suurimmat ammoniakkia sisältävät laitteet ovat sisätiloissa. Lauhduttimet ja niihin kytketyt putkistot ovat ulkotiloissa.

Ympäristöluvan mukaan ilmatieteenlaitoksella on teetetty arvio ammoniakin leviämisestä onnettomuuden sattuessa. Ympäristöön leviävän ammoniakin vaaraetäisyys on arvion mukaan korkeimmillaan 530 metriä. Tulokseksi saatavaan etäisyyteen vaikuttavat merkittävästi leviämishetken sääolot, sillä valittaessa toisenlainen säätila saadaan turvaetäisyydeksi 530 metrin sijasta 110 metriä. Tehtaalla on kaasunilmaisimia ja kaasuhälytyskeskukset, jolloin hälytys mahdollisesta vuodosta saadaan nopeasti.

Asemakaavamuutos mahdollistaisi päiväkodin sijoittamisen Elloksen kiinteistöön (YKT-1-korttelialue). Elloksen kiinteistö sijaitsee Sinebrychoffin pelastussuunnitelman turvaetäisyyden sisällä vajaan 900 metrin etäisyydellä tuotantolaitoksen katolla sijaitsevista ammoniakkilauhduttimista. Savion koulu on suunnilleen samalla etäisyydellä lauhduttimista. Molemmat luetaan niin sanotuiksi herkiksi kohteiksi.

Elloksen kiinteistön ja Savion koulun etäisyys tuotantolaitokseen on niin suuri, että ammoniakkivuodon sattuessa suurta vaaraa ei pitäisi olla. Ilmatieteenlaitoksen arvion mukaan vaaraetäisyys vuototilanteessa on korkeimmillaan 530 metriä.

Asemakaavamuutoksella poistetaan useita rakentamattomia korttelialueita noin 150 metriä tuotantolaitoksesta länteen päin. Korttelialueet muutetaan liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueiksi (KTY-18).

Asemakaavamuutoksen vaikutus Sinebrychoffin tuotantolaitoksen toimintaedellytyksiin, tuotantolaitoksen toiminnan nykyisessä muodossa, jää merkitykseltään vähäiseksi.



Savion koulun, Elloksen päiväkodin, Seveso-konsultointivyöhykkeen ja tehtaan ammoniakkilauhduttimien sijainti. Kuvassa on esitetty 550 ja 1000 metrin ympyräsäteet tehtaan ammoniakkilauhduttimista ja tehtaan Seveso-konsultointivyöhyke.

4.4 Nimistö

Keravan nimistölautakunta käsitteli kokouksessaan 20.9.2017/6 § uusien puistojen nimiä. Kumitehtaanpuisto laajeni pohjoisuuntaan, ja uuden laajennetun puistonosan nimeksi annettiin Helge Polónin puisto. Perusteena pidettiin sitä, että puisto eli kukoistuksensa aikaa Helge Polónin toimiessa isännöitsijänä. Alueen pohjoisin yksittäinen puisto nimettiin Vuorelan puistoksi sijaintinsa vuoksi.

Eteläisen suunnittelualueen kaksi uutta tonttikatua nimetään alueella aiemmin olleiden katujen nimien mukaan. Alueella on ollut aiemmin voimassa asemakaava, jossa nimet olivat Myllylaaksonkatu ja Vuohenniitynkatu. Aiemman kaavan mukaisia katuja ei koskaan rakennettu.

5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttamista ohjaavat asemakaavakartta ja rakennusjärjestys. Alueen toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavalla suojellaan Nahkimokujan päädyn vanha muuntamo. Tonteille rakentaminen on mahdollista, kun tontit on muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin ja kun rakennuslupa on myönnetty. Keravan kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvontana alueen jatkosuunnittelua, rakentamista ja kehittämistä.