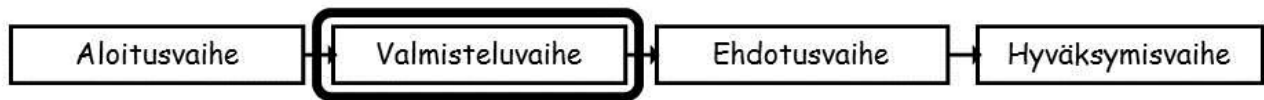


## KAUPUNGINTALON KORTTELI (2279) ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaupunkikehitysjaosto 26.1.2012/3 §  
Kaupunginhallitus 6.2.2012/48 §  
Kaupunkikehitysjaosto 7.9.2012/55 §  
Kaupunkikehitysjaosto 11.5.2016/43 §  
Kaupunkikehitysjaosto 1.6.2016/61 §

Kkj 3 §

### **Kaavamuutoksen tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien liike-, toimisto- ja asuinrakennusten rakentuminen kaupungintalon kortteliin, nykyisen kaupungintalon, poliisitalon ja pysäköintitalon tilalle. Asemakaavan muutos liittyy kaupungin pyrkimykseen uudistaa ja kehittää keskustan aluetta. Kaupungintalon korttelin kaavoittamisen tavoitteena on eheyttää kaupunkirakennetta Keravan keskustan kehittäminen -selvitystyön pohjalta.

Keskusta-alueelle on selvitystyössä osoitettu 2000 uutta asukasta ja kaupallisia palveluita n. 70 000 k-m<sup>2</sup>. Kaupallisten palveluiden lisääminen on edellytys, jotta Kerava voisi toimia seudullisena kaupallisena keskuksena. Alueen tiivistäminen ja rakennusoikeuksien nostaminen tarkoittaa myös lisääntyneitä autopaikkatarvetta: noin 2000 uutta autopaikkaa keskustan alueelle, joko tonttikohtaisesti tai pysäköintilaitoksiin. Kaupungintalon kortteli on olennainen osa tiivistä Keravan keskustarakennetta. Kävelykatu ja sen varrella olevat rakennukset muodostavat kaupallisen keskuksen ydinalueen.

Alueen suunnittelusta on tarkoitus järjestää tontinluovutuskilpailu, jossa painotetaan korkealuokkaista kaupunkikuvaa ja toteuttamisen laatua. Kilpailussa valittavan ehdotuksen pohjalta laaditaan asemakaavan muutos.

### **Alueen kuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee 4. Keskusta kaupunginosassa, kävelykadun varrella. Korttelia (kortteli 7) rajaa Keskikatu pohjoisessa, Paasikivenkatu idässä, Kauppakaari etelässä ja Nikkarinkuja lännessä. Korttelissa sijaitsee kaupungintalo, jonka ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja, mm. posti, apteekki ja kampaamo. Keskikadun ja Paasikivenkadun kulmauksessa sijaitsee nk. Sampotalo, jossa on liiketiloja sekä poliisilaitos. Sampotalon yhteydessä, Keskikadun varrella on pysäköintitalo. Pysäköintitalossa on kaavamuutosalueen ja lähikortteleiden pysäköintipaikkoja.

Kaupungintalon tontti (kortteli 7 tontti 4) on pääosin Keravan kaupungin omistuksessa (Tuusulan Liikekiinteistö Oy) ja Sampotalon ja pysäköintitalon tontit (kortteli 7, tontit 5 ja 6) ovat yksityisessä omis-

tuksessa (Kiinteistö Oy Keravan Sampotalo). LP alue (4-9906-6) on Keravan kaupungin omistuksessa.

**Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa** (VAT) painotetaan olemassa olevien keskustojen kehittämistä mm. palveluiden ja asu-misen osalta.

*"Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asu-misen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina."*

Alueidenkäyttötavoitteiden mukaista on myös joukkoliikenteen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvan kaupunkirakenteen tiivistäminen.

*"Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto, työpaikka- ja palvelukeskuksina."*

**Uudenmaan maakuntakaavassa** sekä **yleiskaavassa** on suunnittelualue keskustatoimintojen aluetta.

**Voimassa olevissa asemakaavoissa** alue on kaupungintalon ja Sampotalon tonttien osalta liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-6) ja pysäköintitalon tontin osalta autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Lisäksi suunnittelualueella on yleinen pysäköintialue (LP) sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu katualueita.

Kaupungintalon tontilla (tontti 4) saa asemakaavan (1516) mukaan rakentaa 5200 k-m<sup>2</sup>, pääosin kahteen kerrokseen ja osalla tonttia kolmeen kerrokseen. Tonttia varten tulee rakentaa 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>. 2273 m<sup>2</sup> suuruisella tontilla on kaksikerroksinen rakennus, jonka kerrosala on 6032 m<sup>2</sup>.

Sampotalon tontilla (tontti 5) saa asemakaavan (2124) mukaan rakentaa 1150 k-m<sup>2</sup> kolmeen kerrokseen. Tonttia varten tulee rakentaa 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>. 558 m<sup>2</sup> suuruisella tontilla on kolmekerroksinen rakennus, jonka kerrosala on 1125 m<sup>2</sup>.

Pysäköintitalon tontilla (tontti 6) saa asemakaavan (2124) mukaan rakentaa autopaikkoja 5 tasoon. Tontille saa osoittaa kortteleiden 2, 6, 7 ja 222 autopaikkoja. Tontilla (1114 m<sup>2</sup>) sijaitsee pysäköintitalo.

Pysäköintitalon vieressä oleva alue (4-9906-6) on kaavassa merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi. Alue toimii ajoväylänä pysäköintitaloon.

Korttelia 7 ympäröivät alueet ovat kaavassa pp ja pp/h: Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Kaavan mukaan voidaan Kauppakaaren katualueelle rakentaa läpinäkyvä katto sekä liiketiloja yhteensä enintään 450 k-m<sup>2</sup> (koko kävelykadun alueella, merkityille paikoille). Kauppakaaren katualueella ei ole rakennuksia.

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavan muuttamisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka on listan liitteenä.

Listan liitteenä nro 3 jaetaan

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- voimassa oleva asemakaava
- otteita Keravan keskustan kehittäminen -selvityksestä (PB/AE)

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto

- esittää kaupunginhallitukselle, että kaupungintalon korttelin asemakaavan muuttaminen laitetaan vireille (Kaupungintalon kortteli/ 2279) ja
- hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRA 30 §)

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kh 48 §

Esityslistan liitteenä nro 48 jaetaan

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- voimassa oleva asemakaava
- otteita Keravan keskustan kehittäminen -selvityksestä (PB/AE)

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että kaupungintalon korttelin asemakaavan muuttaminen laitetaan vireille (Kaupungintalon kortteli/ 2279).

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kkj. 55 §

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavan muutosluonnoksen 4. Keskustan kaupunginosan korttelille 7 sekä katualueille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä (MRA 30§) 20.2. - 2.3. 2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin ja saatiin lausunnot seuraavilta:

<b>Pyydetty</b>	<b>Saatu</b>
Keravan Omakotiyhdistys ry	
Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry	
Kerava-seura ry	

Keravan Yrittäjät ry	1.3.2012
Keski-Uudenmaan Kauppakamariyksikkö	
Keravan Vammaisneuvosto	4.3.2012
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo	
Uudenmaan ELY-keskus	
Museovirasto	
Elisa Oyj	
Sonera Carrier Networks Oy	24.2.2012
Keravan Energia Oy	2.3.2012
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus	
Kaupunkitekniikka	
Rakennusvalvontatoimisto	

Mielipiteet:

Tuusulan liikekiinteistö Oy	5.3.2012
Heikki Komokallio	22.2.2012

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet ovat listan liitteenä.

Tällä hetkellä kaupungintalon korttelissa (kortteli 7) on voimassa asemakaava, jonka mukaan kortteliin saa rakentaa liike- ja toimistotiloja (K-6) 4200 k-m<sup>2</sup> tontille 4 sekä 1150 k-m<sup>2</sup> tontille 5. Lisäksi korttelissa on LPA-pysäköintialue 5-kerroksiselle pysäköintitalolle.

Asemakaavan muutosluonnoksessa kortteli muutetaan AL-44 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelissa kokonaisrakennusoikeus on 20 000 k-m<sup>2</sup>, josta asumista on 13 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 7 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilat tulee sijoittaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitalaan. Autopaikkoja tulee varata 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilaa ja 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> vapaa-ajantilaa sekä 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa kohden. Kellarissa olevaa rakennusoikeutta varten ei tarvitse varata autopaikkoja.

Asuinkerrosala sijoittuu korkeisiin rakennuksiin, joissa saa olla enintään XVIII kerrosta. Asuntojen pihat sijoitetaan liiketilan katolle. Asuinkerrokset tulee suunnitella melulta suojatuksi ja parvekkeet tulee lasittaa. Asuinkerrosalaan muodostuu arviolta noin 170 asuntoa.

Maanalaiseen pysäköintiin on ajateltu ajo Keskikadulta. Mahdollisuus rakentaa maanalaisia tiloja esitetään koko kaavamuutosalueelle ja tiloihin voi osoittaa myös lähikortteleiden autopaikkoja. Kaavan toteutuessa sallitulla rakennusoikeudella liike- ja asuinkerrosaloiksi on maanalaisiin tiloihin toteutettava vähintään 285 autopaikkaa.

Listan liitteenä nro 55 jaetaan:

- asemakaavan muutosluonnos
- voimassa oleva asemakaava
- asemapiirrosluonnos ja havainnekuvia
- asemakaavan muutoksen selostus

- hankkeesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet. (PB)

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- hyväksyä 27.8.2012 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen 4. Keskustan kaupunginosan kortteliin 7 sekä katualueille (Kaupungintalon kortteli/2279) sekä asettaa sen nähtäville MRA 30 § mukaisesti

- pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot.

-----  
Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, Merja Vikman-Kanerva muutti päätösehdotustaan seuraavasti:

"Kaupunkikehitysjaosto käy asiasta lähetekeskustelun ja palaa asian käsittelyyn syksyllä."

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyi esittelijän muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Päätös: Kaupunkikehitysjaosto hyväksyi esittelijän muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kkj. 43 §

Kaupungintalon korttelin osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä (MRA 30 §) 20.2. - 2.3.2012.

Asemakaavamuutoksen luonnos on ollut kaupunkikehitysjaoston käsittelyssä 7.9.2012/55 §, jolloin asian käsittelyyn päätettiin palata syksyllä 2012.

Kaavamuutoksen laadintaa on jatkettu syksyllä 2015.

Asemakaavoituksen aloittamisesta on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus Salpausselän Rakentajat Oy:n kanssa. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavoituksen käynnistämisen ja siihen liittyvän käynnistämissopimuksen kokouksessaan 7.12.2015/109 §.

Salpausselän rakentajat Oy on tehnyt ostotarjouksen Keravan kaupungin omistuksessa olevista kiinteistöistä korttelissa 7. SSR Oy:n tavoitteena on ostaa myös korttelin 7 Kiinteistö Oy Keravan Sampo-talon omistamat tontit. Lopullisen kaupan ehtona on, että korttelissa voidaan toteuttaa asemakaavan muutos, jolla kortteliin osoitetaan vähintään 33 000 k-m<sup>2</sup> asuin-, liike- ja hotellirakennusoikeutta ja enintään 180 autopaikkaa.

Korttelin asemakaavamuutoksesta on laadittu luonnos alueelle laadittujen päivitettyjen korttelisuunnitelmien pohjalta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,17 ha, josta korttelialueita on noin 0,75 ha ja katualuetta noin 0,42 ha.

Asemakaavan muutosluonnoksessa korttelin 7 ja liikennealueen muodostama alue osoitetaan liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (AL-45). Samalla tarkistetaan korttelin 2 ja osan korttelia 222 asemakaavaa.

Kortteliin 7 esitetään toteutettavaksi maantasokerrokseen liiketiloja vähintään 2000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin enintään 4000 k-m<sup>2</sup>. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Korttelialueelle on osoitettu rakennusalat kolmelle XXI – XIV -kerroksiselle asuinkeuhkalle. Luonnoksessa muodostuu rakennusoikeutta liikerakentamiseen 4000 k-m<sup>2</sup> ja asuinrakentamiseen 33 000 k-m<sup>2</sup>, eli yhteensä 37 000 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkaindeksi on osoitettu liiketilojen osalta 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> ja asuinrakentamisen osalta 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>. Asumiseen osoitetavista kerrostaloista enintään yksi voidaan toteuttaa autottomana. Autottomuudesta tulee esittää selvitys rakennusluvan yhteydessä. Autopaikat sijoitetaan maan- ja kannenalaisiin pysäköintihalleihin. Osa autopaikoista sijoittuu Kauppakaaren alle. Yhteinen piha-alue muodostuu kansipihalle pysäköintihallin ja liiketilojen katolle.

Kaavamääräyksissä on edellytetty keskeisen sijainnin, rakentamisen korkeatasoisuuden ja ympäristön viihtyisyyden huomioon ottaminen alueen toteutuksessa.

Korttelin 2 ja osan korttelia 222 osalta on tavoite säilyttää korttelialueiden käyttötarkoitukset ennallaan, ja tarkistaa korttelialueiden autopaikkamääräystä ja pysäköintijärjestelyjä.

Kaavamuutokselle laaditun alustavan aikataulun mukaan kaavamuutos tulisi kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn keuhällä 2017. Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n perusteluosaan on kirjattu, että vaikutukseltaan merkittävät kaavat, joiden osalta päätösvaltaa ei voitaisi siirtää valtuustolta, saattavat olla laaja-alaisia tai niillä voi muutoin olla merkittäviä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muita vaikutuksia.(MP)

Liitteenä nro 43 jaetaan:

- voimassa oleva asemakaava
- asemakaavamuutoksen luonnos
- asemakaavamuutoksen alustava viitesuunnitelma
- asemakaavamuutoksen selostus liitteineen (liitteet ainoastaan sähköisenä)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden referaatit ja niihin annetut vastineet
- osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet sähköisenä esityslistan liitteenä

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- hyväksyä asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet

- hyväksyä 4.5.2016 päivätyin asemakaavan muutosluonnoksen 4. Keskustan kaupunginosan kortteleihin 2 ja 7, osaan korttelia 222 sekä katu- ja liikennealueille (Kaupungintalon kortteli/2279)

- hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen asetettavaksi nähtäville MRA 30 § mukaisesti ja pyytää siitä lausunnot

**Päätös:** Kaupunkikehitysjaosto päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Lisätietoja antaa:  
kaava-arkkitehti [Marja Pelo](#), 040 318 2316

Kkj. 61 §

Kaupungintalon korttelin osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä (MRA 30 §) 20.2. - 2.3.2012.

Asemakaavamuutoksen luonnos on ollut kaupunkikehitysjaoston käsittelyssä 11.5.2016/43 §, jolloin asia päätettiin palauttaa uudelleen valmisteltavaksi.

Alueen pysäköintijärjestelyjä on tarkistettu yhteistyössä Keravan kaupunkitekniikka -liikelaitoksen ja Salpausselän Rakentajat Oy:n kanssa.

Suunnittelualueeseen on liitetty Nikkarinkujan katualue. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 ha, josta korttelialueita on noin 0,75 ha ja katualuetta noin 0,45 ha.

Kortteli 7 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Asuinrakentamisen rakennusoikeutta on osoitettu 33 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketiloja tulee toteuttaa vähintään 2000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin enintään 4000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta kortteliin muodostuu yhteensä 37 000 k-m<sup>2</sup>. Ensimmäiseen maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Korttelialueelle on osoitettu rakennusalat kolmelle XXII – XV -kerroksiselle asuinkerrostalolle.

Korttelin 7 autopaikkanormiksi on osoitettu liike- ja toimistotilojen osalta 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> ja asuinrakentamisen osalta 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>. Asumiseen osoitettavista kerrostaloista enintään yksi voidaan toteuttaa autottomana. Autottomuudesta tulee esittää selvitys rakennusluvan yhteydessä. Autopaikat sijoitetaan maan- ja kannenalaisiin pysäköintihalleihin. Asuntojen yhteinen piha-alue muodostuu kansipi-

halle pysäköintihallin ja liiketilojen katolle. Oleskelutiloja voidaan sijoittaa myös rakennusten kaikkiin kerroksiin tai katolle.

Kaavamääräyksissä on edellytetty keskeisen sijainnin, rakentamisen korkeatasoisuuden ja ympäristön viihtyisyyden huomioon ottamista alueen toteutuksessa.

Kortteli 2 ja osa korttelia 222 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Tavoite on säilyttää korttelialueiden käyttötarkoitus ennallaan, ja tarkistaa korttelialueiden autopaikkamääräystä ja pysäköintijärjestelyjä. Autopaikkannormiksi on osoitettu liike- ja toimistotilojen osalta 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup> ja asuinrakentamisen osalta 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>.

Kauppakaaren ja Paasikivenkadun alle mahdollistetaan autopaikkojen toteuttaminen sekä ajoyhteyksien muodostaminen ympäröiviin korttelialueisiin.(MP)

Liitteenä nro 61 jaetaan:

- voimassa oleva asemakaava
- asemakaavamuutoksen luonnos
- asemakaavamuutoksen alustava viiteseuranta
- asemakaavamuutoksen selostus liitteineen (liitteet ainoastaan sähköisenä)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden referaatit ja niihin annetut vastineet
- osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet sähköisenä esityslistan liitteenä

Ehdotus: Kaupunkikehitysjaosto päättää

- hyväksyä asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen 4. Keskustan kaupunginosan kortteleihin 2 ja 7, osaan korttelia 222 sekä katu- ja liikennealueille (Kaupungintalon kortteli/2279)
- hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen asetettavaksi nähtäville MRA 30 § mukaisesti ja pyytää siitä lausunnot

Päätös: Päätettiin ottaa yksimielisesti käsiteltäväksi.

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kaupunkikehitysjaosto linjasi jatkoneuvotteluja siten, että

- autopaikoitusta ohjataan Kauppakaaren alle aikaisempien suunnitelmien mukaisesti



- nykyisten rasitteiden mukaiset autopaikat siirretään kaupunkia tyydyttävällä tavalla esim. Kauppakaaren alle

- liike-, toimisto- ja palvelutiloja tulee toteuttaa vähintään 2 000 k-m<sup>2</sup>.

Lisätietoja antaa:

kaava-arkkitehti [Marja Pelo](#), 040 318 2316