

KÄENKATU 2, VÄINÄMÖISENTIE 16 JA TERHIKINTIE 3 (2329)

Luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden kooste sekä vastineet

Lausunnot (referoituna)

1. Elisa Oyj

Elisa Oyj:lla ei ole uutta lausuttavaa asemakaavan muutosluonnokseen. Yhtiö edelleen pyytää huomioimaan tontilla 245-1-9906-12 sijaitsevan ensiöjakamon, joka palvelee laajalti asuinalueita. Hankalan siirrettävyytensä vuoksi toivomme jakamon voivan jatkossakin sijaita nykyisellä paikallaan. Myös muita alueita palvelevia kaapeleita kulkee suunnittelualueen läpi.

Vastine:

Ensiöjakamo voi sijaita nykyisellä paikallaan jatkossakin.

2. Gasum Oy

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Keravan Energia Oy

Suunnittelualueella/alueen rajalla kulkee 20kV ja 0,4kV kaapeleita. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja. Tuotantoliiketoiminnan osalta ei ole uutta lausuttavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4. Keravan kaupungin tekninen lautakunta

Lautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5. Keravan vammaisneuvosto

Vammaisneuvosto ilmoittaa, että se on ottanut kantaa lähialueen hankkeisiin ko. hankkeen lisäksi Terhinkintie 2:n hankkeen kaavoituksen aikana. Aikaisemmin esille nostettujen asioiden lisäksi vammaisneuvosto haluaa ottaa kantaa seuraavaan asiaan:

Autopaikoista tulee pulaa. Tähän viittaa ajatus varata autopaikkoja suunnitellulta uudelta parkkialueelta asukkaiden käyttöön. Avoin parkkialue täyttyy pian, ja asukkaiden kannalta syntyy kurja tilanne kun työmatkoihin ja asiointiin tarkoitetuille ajoneuvoille ei löydy enää paikkoja. Suunnitelmaa lukiessa syntyy myös kysymys siitä, miten Vellamontie 21:n tilanne aiotaan hoitaa? Terhikintie/polku näyttäisi kaventuvan. Karttojen valossa näyttäisi myös siltä, että rivitalon päätyyn sijoitetuilta parkkipaikoilta loppuu tila jolloin kyseisen asuntoyhtiön ajoneuvot ovat tunkemassa avoimille paikoille muiden lisäksi. Tilanne vaikuttaa huolestuttavalta koska sitten pysäköidään sinne tänne piha-alueille, puistoihin ym. paikoille. Liikenteelliset järjestelyt Terhikintiellä ja -polulla kiinnostavat. Käenkatu on jo nyt suljettu ja huoltoajokaan ei ole sallittu enää Sieponpolulla. Miten huoltoautot ja hälytysajoneuvot pääsevät asiakkaiden luo? Jos suunnitelman mitoitus pysyy kohtuuden rajoissa, voisi se olla kaupunkikuvaa edistävä tekijä. Materiaalien valinta vaikuttaa niin ikään. Vammaisten kannalta suunnitelma on haasteellinen: liikennöinnin järjestäminen, asiointi, huoltoajot ja kotipalvelut/terveyspalvelut koteihin vaativat pohdintaa.

Vastine:

Asemakaavamuutoksessa uusille asuinkerrostaloille on määrätty toteutettavaksi kyseisen hankkeen sijaintiin soveltuva autopaikkamäärä, eli 1 autopaikka asuntojen 100:aa kerrosneliometriä kohden. Alustavan suunnitelman mukaan alueelle tullaan rakentamaan kuitenkin tätä enemmän autopaikkoja.

Asemakaavamuutoksessa entinen yleinen pysäköintialue (LP) on osoitettu uusien asuinkerrostalojen paikoituskäyttöön, eli autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-25). Keravan kaupungin kaupunkitekniikasta saatujen tietojen mukaan kokonaan uuden yleisen pysäköintipaikan toteuttamiselle ko. paikalle ei ole tarvetta.

Terhikintietä tai Terhikinpolkua ei kavenneta asemakaavamuutoksessa. Terhikintien leveys pysyy ennallaan ja Terhikinpolku muutetaan asemakaavassa kaduksi. Voimassa olevassa asemakaavassa Terhikinpolku on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolta on tontille ajo sallittu. Asemakaavassa osoitettu tontille ajo on tarkoitettu vain osoitteissa Terhikintie 3 ja 5 sijaitseville kiinteistöille. Terhikinpolku ei jatku Vellamontie 21 kiinteistölle, vaan näiden välissä on kaupungin omistama puistoalue. Tällä hetkellä osalle Vellamontie 21:n parkkipaikoista ajetaan puiston läpi. Voimassa olevan asemakaavan tarkoituksena ei ole ollut, että Terhikinpolulta kuljetaan osoitteessa Vellamontie 21 sijaitsevan kiinteistön alueelle ajoneuvoilla. Asemakaavamuutoksen yhteydessä Terhikinpolku muutetaan kaduksi ja sitä jatketaan puistoalueelle siten, että jatkossa tätä kautta voidaan kulkea Vellamontie 21 kiinteistölle myös ajoneuvoilla. Osoitteessa Vellamontie 21 sijaitseva kiinteistö ei kuulu kaava-alueeseen, eikä kaavamuutos vaikuta autojen pysäköintiin sen alueella.

Asemakaavamuutoksen suunnittelussa on huomioitu hälytysajoneuvojen pääsy alueelle.

6. Keravan vanhusneuvosto

Keravan vanhusneuvosto yhtyy Keravan vammaisneuvoston lausuntoon. Suunnitteluvaiheessa on otettava ikäihmisten tarpeet huomioon.

Vastine:

Ks. vastine vammaisneuvoston lausuntoon.

7. Keravan ympäristönsuojeluyhdistys

Nelikerroksisen rakennuksen sijoittaminen alueen länsisivulle korkeimmalle kohdalle on yleiskaavan vastaista. Yleiskaavassa alue on merkitty pientaloalueeksi. Sen lisäksi rakennus olisi täysin yhteen sopimaton muun pientaloalueen kanssa ja sopisi muutenkin huonosti paikalleen. Kun pysäköintipaikat jäisivät paljon alemmaksi, ei rakennuksen sijoitus myöskään täytä esteettömyydelle asetettuja vaatimuksia.

Kun Väinämöisentie on jo suljettu, tulisi se lopettaa heti Terhikintie risteykseen ja siirtää pysäköinti tähän, jolloin paljon aluetta saataisiin parempaan käyttöön. Ainoastaan kävely- ja pyörätie jatkuisi Sieponpolulle.

Jos rakennukset sijoitettaisiin Kurkelankadun ja Sieponpolun puolelle, suojaisivat ne paremmin aluetta rautatien ja Kurkelankadun melulta. Pysäköintipaikka ei tätä tee. Kun Kurkelankadun varsi (todennäköisesti) aikanaan rakennetaan uudelleen, liittyisivät uudet rakennukset paremmin tulevaan kokonaisuuteen.

Vastine:

Koko Keravan kaupunkia koskeva kaupunginvaltuuston hyväksymä yleiskaava 2035 on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa osoitetaan kaupungin eri alueille tavoittelema tulevaisuuden maankäyttö, ja pääpiirteet alueiden käyttämisestä eri tarkoituksiin. Yleiskaavallista suunnittelua tarkennetaan asemakaavalla.

Yleisen oikeuskäytännön mukaan kaupungilla on lähtökohtaisesti laaja harkintavalta kaavan sisällön suhteen. Kaavahierarkiassa yleispiirteisissä kaavoissa tehdyt maankäytöllisten ratkaisujen perusteet on otettava yksityiskohtaisessa kaavoituksessa kaavan laatimisen perustaksi. Oikeuskäytännön mukaan yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten muuttaminen on myös asemakaavassa jossain määrin mahdollista, mikäli yleiskaavassa tehty maankäytöllinen ratkaisu ei päämerkitykseltään muutu.

Yleispiirteiseksi tarkoitettua yleiskaavaa ei tulkita kiinteistörajoiden tarkkuudella, kuten asemakaavaa. Keravan kaupunki tulkitsee yleiskaavaa siten, että koko Väinämöisentien varsi on osoitettu kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C-2), ja kyseessä oleva kaavamuutosalue on yhtä kokonaisuutta ja kokonaan C-2 –aluetta.

Siitäkin huolimatta, jos kaava-alueen tulkittaisiin olevan kahta eri käyttötarkoitusta, kaupunki katsoo kaavamuutoksen olevan yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa osoitetaan maankäytön pääkäyttötarkoitus. Kaavaselostuksen mukaan AP-2 -alueen talotyyppijakauma koostuu *pääsääntöisesti* erillispientaloista sekä pien- ja rivitaloista. Kaavamääräyksen mukaan *alueella on täydennysrakentaminen sallittua*. Yhden asuinkerrostalon rakentaminen yleiskaavassa osoitetulle AP-2 –alueelle ei muuttaisi alueen päämerkitystä, vaan kaavamuutosalueen länsipuoli pysyisi jatkossakin pääsääntöisesti talotyyppijakaumaltaan erillispientaloista sekä pien- ja rivitaloista muodostuvana alueena.

Terhikintie 3 –kiinteistölle suunniteltuun rakennukseen on tarkoitus rakentaa hissi ja suorat uloskäynnit kaikille piha-alueille, joten esteellisyysvaatimukset täyttyvät.

Väinämöisentien päähän on lähiaikoina toteutettu uusi kääntöpaikka ja kevyen liikenteen väylä. Myös Käenkadulta ja Sieponpolulta Kurkelankadulle kulkevaa kevyen liikenteen väylää on parannettu. Asuinrakennuksen ja autojen paikoituksen sijoittaminen lausunnossa esitetysti LPA-25 –alueelle ja nykyisen kadun paikalle ei ole kannattavaa, koska se vaatisi juuri liikenneverkkoon toteutettujen töiden ja parannusten purkamista. Hanketta varten laaditun meluselvityksen mukaan uusien asuinkerrostalojen leikki- ja oleskelualueet saadaan sijoitettua melulta suojaan nykyisellä kaavaratkaisulla, ja melun leviäminen länteen vähenee. Asuinrakennuksen tuominen lähemmäs suurinta melulähdettä, eli päärataa, ei myöskään ole kannattavaa.

8. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Kaavaselostuksen liitteenä on esitetty meluselvitys, jossa tarkastellaan rakennuksen ulkovaipan ja parvekkeiden meluntorjuntatarvetta. Rakennusten sijoittelu on muuttunut oleellisesti tarkasteltavana olleesta mallista ja sitä on vaikea soveltaa nyt kaavasuunnitteluun. Aineistosta käy kuitenkin ilmi, että tehdyn tarkastelun perusteella ainakin itään ja etelään aukeavat parvekkeet tulee lasittaa, ilmeisesti myös mikäli rakennetaan pohjoiseen aukeavia parvekkeita, niin nämäkin pitäisi lasittaa, jotta vaadittu äänitasoero saavutetaan. Ympäristökeskus kiinnittää huomiota myös siihen että alue sijaitsee Helsinki-Vantaa lentokentän kolmannen kiitotien linjan jatketta sivuavalla alueella, jossa lentomelunusteen v. 2025 mukaan tulee ylittymään LDEN >50 dB, jota lentomelutasoa vastaan on suositeltavaa asettaa rakennuksen ulkovaipalle 32 dB:n äänitasoero vaatimus, jotta asuintilojen vaatimus hetkellisestä äänitasosta 45 dB täytyisi meluisimpien lentotapahtumien yhteydessä; vastaava vaatimus on yleinen lentokenttäalueen muiden kuntien

yleiskaavoissa/rakennusjärjestyksissä (ainakin Vantaalla ja Tuusulassa). Nyt kaava-aineistoon liitetty liikennemeluserveys viittaa samaan suuntaan (32 dB:n äänitasoerovaatimukseen) ainakin itään aukeavan julkisivun osalta, mahdollisesti suurempaan vaatimukseen, mikä olisi syytä vielä tarkistaa lähimmän rataa sijaitsevan rakennuksen osalta.

Asemakaavamuutoksen valmistelussa ei ole huomioitu hulevesien hallintaa. Keravan kaupungin tiivistyessä katettu pinta-alaa kasvaa, ja katetun pinta-alan lisääntyessä kasvaa myös hulevesien määrä. Lisäksi jotkut rakentamattomat alueet ovat toimineet alueen yläpuolisia vesiä viivyttävänä ja pidättävänä alueena. Vaikka nyt kyseessä on pinta-alaltaan pieni alue, tulisi jatkotyönä selvittää alueen hulevesien muodostuminen, käsittely ja johtaminen sekä antaa tarvittavat kaavamääräykset hulevesien hallinnasta. Lähikunnissa on yleensä käytetty asemakaavoissa hulevesiä viivyttävää määräästä esim. seuraavasti: Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteen tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Ympäristökeskus suosittelee vastaavan määrän käyttöä kohteessa.

Vastine:

Rakennusten sijoittelu ei ole muuttunut meluserveyksessä esitetystä mallista. Asemakaavassa on annettu asuinrakennusten leikki- ja oleskelualueiden sekä parvekkeiden, ja asuinrakennusten sisätilojen sallittuja äänitasoja koskevia kaavamääräyksiä, joilla voidaan varmistaa, että melutasot eivät nouse sallittuja ohjearvoja korkeammalle. Asemakaavaehdotukseen on lisätty asuntojen sisätilojen yöaikaisia hetkellisiä enimmäisäänitasoja koskeva kaavamääräys, jonka mukaan asuinrakennukset tulee suunnitella siten, että yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso (L_{Am} 22-7) sisätiloissa on enintään 45 dB(A).

Keravan kaupungin rakennusjärjestyksessä on annettu hulevesiin liittyviä määräyksiä, ja sen 14 §:n mukaan hulevesien viivyttämisestä ja imeyttämisestä tontilla tulee olla selvitys rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

9. Uudenmaan ELY-keskus

Kaavaselostuksen mukaan alueen itäpuolelle sijoittuvat Kurkelankatu bussipysäkkeineen sekä päärata. Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että alueella on tie- ja raideliikenteen lisäksi myös lentoliikennettä, vaikka vuoden 2025 lentomeluenrusteen LDEN 55 dB:n melukäyrä ei kaava-alueelle ulotukaan.

Kaavakartassa on määrätty leikki- ja oleskelualueet sekä parvekkeet suojaamaan liikennemelulta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavassa esitetyt määräykset riittävät turvaamaan terveys- ja viihtyvyysvaatimukset.

Kaavakartassa on määrätty asuinrakennukset suunnittelemaan siten, että päiväaikainen keskiäänitaso (LAeq, 7-22) sisätiloissa on enintään 35 dB(A) ja että yöaikainen keskiäänitaso (LAeq, 7-22) sisätiloissa on enintään 30 dB(A). Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asuntojen julkisivun melutason ylittäessä valtioneuvoston päätöksen mukaiset ulkomelun ohjearvot on asuntojen avauduttava myös sellaisen julkisivun puolelle, jossa päätöksen mukaiset ohjearvot toteutuvat. Makuuhuoneet on tällöin sijoitettava rakennuksen hiljaisemmalle puolelle. Lisäksi on varmistuttava siitä, että yöaikana 45 dB LAFmax-taso ei ylitä. Julkisivun ääneneristysvaatimus ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa mahdollisuutta tuulettaa huoneistoa ikkunan kautta (tuuletusikkunan kohdalla saavutettava päätöksen mukaiset ohjearvot).

Kaava-aineistosta ei käy selville, onko alueella tarkasteltu rautatieliikenteestä mahdollisesti aiheutuvaa tärinää ja runkomelua. Kaava-alue sijoittuu varsin lähelle päärataa. Mahdolliset tärinä- ja runkomeluhaitat on syytä selvittää ja tarvittaessa niiden vähentämistoimenpiteet tärkeää käsitellä kaavaselostuksessa. Runkomelu- ja tärinäselvitys on hyvä liittää kaavaselostukseen.

Vastine:

Keravan kaupunki noudattaa asemakaavoituksessa valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista 993/1992. Asemakaavaehdotukseen on lisätty asuntojen sisätilojen yöaikaisia hetkellisiä enimmäisäänitasoja koskeva kaavamääräys, jonka mukaan asuinrakennukset tulee suunnitella siten, että yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso (L_{max} 22-7) sisätiloissa on enintään 45 dB(A). Asunnot saadaan suojattua melulta siten, että em. valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot eivät ylitä.

Asemakaava-alueen rakennukset rakennetaan kalliolle. Asemakaavaan on lisätty tärinää ja runkomelua koskevia kaavamääräyksiä tilojen asumis- ja käyttöviihtyvyyden varmistamiseksi seuraavasti:

Asuinrakennuksissa raideliikenteen aiheuttaman tärinän voimakkuus ei saa ylittää värähtelyluokan C raja-arvoa 0,30 mm/s tai rakennusluvan hakemisen aikana voimassa olevaa määräysarvoa.

Asuinrakennuksissa raideliikenteen aiheuttaman tärinän aiheuttama runkomelu L_{prm} ei saa ylittää asuintiloissa 35 dB(A) tai rakennusluvan hakemisen aikana voimassa olevaa määräysarvoa.

MIELIPITEET (referoituna)

1. As Oy Kotiterhikki

As Oy Kotiterhikki vaatii lausunnossaan asemakaavamuutoksen keskeyttämistä Terhikintie 3 kiinteistön osalta. Muistutuksessa esitetään, että ko. tontille voitaisiin rakentaa 1-2 –kerroksinen rivitalo tai erillistaloja, jotka eivät myöskään saa olla välittömästi Terhikinpolun varrella, jotta Terhikinpolusta ei muodostuisi ahdasta kujaa.

Mielipiteessä esitetyt perustelut:

- Asemakaavamuutos on yleiskaavan vastainen, koska kyseinen tontti ei kuulu yleiskaavaan 2035 merkitylle keskustatoimintojen alueelle (C-2), vaan se on osoitettu yleiskaavassa asuinpientaloalueeksi (AP-2).
- Uuden kerrostalon rakentaminen Terhikintie 3 tontille ei sovellu kaupunkikuvaan, sillä sen viereinen Terhikintie 5 kiinteistö on sen välittömässä läheisyydessä Terhikinpolun varrella ja käsittää 2-kerroksisen rivitaloyhtiön.
- Kerrostalon rakentaminen Terhikintie 3 tontille on Keravan kaupungin rakennusjärjestyksen kaupunkikuvallisia vaatimuksia koskevan 5 § vastaista.
- Toisin kun asemakaavaluonnoksen selostuksessa väitetään, niin asuinkerrostalojen rakentaminen ei vähennä liikennemelua Sariolanmäellä. Alueella ei ole läpiajoliikennettä eikä välittömässä läheisyydessä linja-autoliikenteelle sopivaa väylää. Liikenteen melu ei ole ollut koskaan ko. alueella ongelma. Liikenteen melu lisääntyy nykyisestä huomattavasti, kun suunnitelmissa on useita kerrostaloja pientalojen välittömään läheisyyteen.
- Kerrostalon rakentaminen Terhikintie 3 tontille ei tuota asemakaavaluonnoksen selostuksessa kerrottuja kaupunkirakenteen tiivistämisestä koituvia hyötyjä siinä määrin, että sillä pitää pilata Terhikintie 5 kiinteistön arvo ja asuinviihtyvyys alueella. Vertailtaessa hankkeen hyötyjä ja haittoja on selvää, että haitta-aste on voimakkaasti suurempi kuin hyöty. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ei voi tarkoittaa sitä, että vuosikymmeniä kaupungissa asuneiden ihmisten omaisuuteen, asumisviihtyvyyteen ja muihin elinoloihin kohdistetaan voimakasta heikennystä, epäasiallista käyttäytymistä ja vähättelyä.
- Asemakaavaluonnoksen selvityksessä suunnittelualueen oloista on luontoarvojen osalta selvä virhe, sillä siinä ei ole mainittu viereisessä Terhikinpuistossa sijaitsevan kanahaukan pesää.
- Kaavamuutoshankkeessa on käytetty virheellisiä argumentteja kerrostalorakentamisen edistämiseksi, sillä asemakaavaluonnoksen selostuksessa kerrotaan, että kaavamuutoksella tavoitellaan yleiskaava 2035 linjauksen mukaisen rakentamisen mahdollistamista, vaikka Terhikintie 3 kiinteistö on yleiskaavassa osoitettu pientaloalueeksi. Tällainen suunnittelu- ja toimintamalli ei ole mitenkään vastuullista ja on alueella vakituisesti asuvia keravalaisia kohtaan väheksyvää ja aliarvostavaa.

- Asemakaavan yhtenä tavoitteena olevan kaupunkirakenteen tiivistämisen ja siitä seuraavan keskustan palveluiden kannattavuuden paranemisen kannalta sillä ei ole merkitystä, rakennetaanko Terhikintie 3 kiinteistölle 4-kerroksinen kerrostalo vai rivitalo tai erillistaloja. Pyrkimyksellä kaupunkirakenteen tiivistämiseksi ei saa olla sellainen välitön vaikutus, että alueella nyt asuvien keravalaisten asuin ympäristön radikaali ja merkittävä muuttuminen vaikuttaa erittäin negatiivisesti heidän elinoloihinsa.
- Kaupungin toimielimissä laaditut päätökset eivät ole realistisia ja ne haittaavat merkittävästi nyt alueella asuvien keravalaisten elämää ja kohtelee heidän omaisuuttaan heikentävästi.
- Aloite kaavan käynnistämiseksi ja tavoite kerrostalojen rakentamiseksi ei ole tullut Terhikintie 3 kiinteistön osalta sen maanomistajilta. Kun Keravan kaupunki on ryhtynyt alueella näin merkittäviin ja osaltaan järjettömiin kerrostalorakennushankkeisiin, sen toiminta pakottaa ihmiset muuttamaan kodeistaan, aloittamaan rakennusoikeuden lisäyksen kaavassa ja myymään tonttinsa rakennusyhtiölle. Kiinteistön Terhikintie 3 osalta asemakaavoituksen käynnistämissopimus tulee purkaa nykyisessä muodossaan välittömästi.
- Asemakaavasta tulisi tarkastella myös muita vaihtoehtoja kuin kerrostalon rakentaminen Terhikintie 3 kiinteistölle. Keravan kaupunki toimii piittaamattomasti ja nykyisin alueella asuvien keravalaisten elinympäristöä tuhoavalla tavalla, kun luonnoksessa ei ole huomioitu muita vaihtoehtoja.
- Toisin kun Keravan vammaisneuvoston osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamaan lausuntoon annetussa vastineessa sanotaan, Terhikintie 3 kiinteistölle suunnitellun kerrostalon näkymät ovat suoraan kaksikerroksisen Terhikintie 5 kiinteistöllä sijaitsevan rivitalon seiniin ja ikkunoihin ja päinvastoin.
- Keravan kaupunki ei ole huomioinut Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausuntoa, jossa esitetään, että uudisrakennusten olisi kerrosluvultaan ja julkisivumateriaaleiltaan toivottavaa sopeutua lähialueen rakennuksiin.
- Terhikintie 3 kiinteistön lähellä olevissa rakennuksissa puulämmitys on merkittävä lämmitysmuoto. Siitä johtuvaa puunpolton hiukkasjäämien vaikutusta suunniteltujen kerrostalojen huoneistojen ilmanvaihtoon ei voi väheksyä.
- Havainnekuvat on laadittu vain suunniteltua rakennushanketta tukien. Havainnekuvista puuttuu vertailu ympäristöön ja näkymä Terhikintie 5 kiinteistöön vaikuttavasta osuudesta. Jos havainnekuvista ilmenisi vaikutukset kaikilta osin, niin olisi helppo havaita, että asemakaavan muutos on suuruudeltaan merkittävä ja täysin järjetön kokonaisuus. Kuvissa Terhikintie 5 rakennus ja sen edustalla olevat puut eivät näy ollenkaan ja kokonaisratkaisun kannalta merkittävä seikka on jätetty tahallisesti pois.
- Keravan kaupungin ja kaupunkikehityspalveluiden toiminta on ollut tähän mennessä epäasiallista. Näyttää siltä, että kaupungin rakentamista johtavat rakennusyhtiöt ja yksittäisten keravalaisten asukkaiden ja eräiden järjestöjen mielipiteet ovat toisarvoisia. Asuntovarallisuus on perusihmisten suurin

varallisuusarvo, jota Keravan kaupungin toimenpiteet nyt voimakkaasti alentavat. Se ei ole millään perusteella sallittua.

Vastine:

Koko Keravan kaupunkia koskeva kaupunginvaltuuston hyväksymä yleiskaava 2035 on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa osoitetaan kaupungin eri alueille tavoitteleva tulevaisuuden maankäyttö, ja pääpiirteet alueiden käyttämisestä eri tarkoituksiin. Yleiskaavallista suunnittelua tarkennetaan asemakaavalla.

Yleisen oikeuskäytännön mukaan kaupungilla on lähtökohtaisesti laaja harkintavalta kaavan sisällön suhteen. Kaavahierarkiassa yleispiirteisissä kaavoissa tehdyt maankäytöllisten ratkaisujen perusteet on otettava yksityiskohtaisessa kaavoituksessa kaavan laatimisen perustaksi. Oikeuskäytännön mukaan yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten muuttaminen on myös asemakaavassa jossain määrin mahdollista, mikäli yleiskaavassa tehty maankäytöllinen ratkaisu ei päämerkitykseltään muutu.

Yleispiirteiseksi tarkoitettua yleiskaavaa ei tulkita kiinteistörajoiden tarkkuudella, kuten asemakaavaa. Keravan kaupunki tulkitsee yleiskaavaa siten, että koko Väinämöisentien varsi on osoitettu kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C-2), ja kyseessä oleva kaavamuutosalue on yhtä kokonaisuutta ja kokonaan C-2 –aluetta.

Siitäkin huolimatta, jos kaava-alueen tulkittaisiin olevan kahta eri käyttötarkoitusta, kaupunki katsoo kaavamuutoksen olevan yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa osoitetaan maankäytön pääkäyttötarkoitus. Kaavaselostuksen mukaan AP-2 -alueen talotyyppijakauma koostuu *pääsääntöisesti* erillispientaloista sekä pien- ja rivitaloista. Kaavamääräyksen mukaan *alueella on täydennysrakentaminen sallittua*. Yhden asuinkerrostalon rakentaminen yleiskaavassa osoitetulle AP-2 –alueelle ei muuttaisi alueen päämerkitystä, vaan kaavamuutosalueen länsipuoli pysyisi jatkossakin pääsääntöisesti talotyyppijakaumaltaan erillispientaloista sekä pien- ja rivitaloista muodostuvana alueena.

Tehdyn meluselvityksen perusteella melun leviäminen Sariolanmäelle vähenee hankkeen toteuttamisen jälkeen. Desibelitasoltaan voimakkain ja siten häiritsevin osa melusta tulee pääradan raideliikenteestä, ja uudet asuinrakennukset muodostavat tehokkaan meluesteen raideliikenteen melulle.

Asemakaavaluonnoksessa Terhikintie 3 –kiinteistölle rakennettavan kerrostalon vieressä sijainneet autopaikat on siirretty alemmas, joten uusi kerrostalo ei tuo lisää ajoneuvoliikennettä Terhikinpolulle.

Täydennysrakentamisella on pääsääntöisesti positiivinen vaikutus lähialueen asuntojen hintoihin. Suomessa uuden kerrostalon tai kerrostalon kaltaisen talon rakentamisen hintavaikutusta sitä ympäröivien asuntojen hintoihin on tutkittu

useassa tutkimuksessa, ja tutkimusten perusteella täydennysrakentamisen vaikutus ympäröivien asuntojen hintoihin on todettu olevan pääosin positiivinen.

Asemakaavaluonnoksen selostuksessa on kuvattu suunnittelualueen luonnonoloja. Kyseinen puisto, missä kanahaukan pesän on todettu olevan, ei sijaitse suunnittelualueella. Sitä ei mainittu kaavaluonnoksen selostuksessa siksi, koska kerrostalojen toteuttaminen ei uhkaa kanahaukan pesän olemassa oloa ko. paikalla. Kaavaehdotuksen selostukseen on lisätty maininta kanahaukan pesästä.

Aloite kaavan käynnistämiseksi Terhikintie 3 kiinteistön osalta on tullut sen omistajilta, jotka ovat olleet yhteydessä kaupunkiin kaavamuutoksen aloittamiseksi. Kiinteistön omistajilla on ollut koko kaavaprosessin ajan mahdollisuus irtisanoa kaupungin kanssa tehty asemakaavoituksen käynnistämissopimus sopimuksen kohdassa ”Sopimuksen voimaantulo ja irtisanominen” – ilmoitettujen ehtojen mukaisesti.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen asuinkerrostaloilla on kaupungin strategian ja yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Väinämöisentien varsi tulee muuttumaan vähitellen keskustamaiseksi tiiviiksi kerrostaloalueeksi, ja matala rakentaminen on liian tehotonta kaupungin asettamaan yleiskaavan tavoitteeseen nähden. Tästä syystä ei ole katsottu tarpeelliseksi tutkia sen tarkemmin muita vaihtoehtoja, kuten sellaisia joissa alueelle olisi osoitettu pientaloja.

Keravan vammaisneuvoston osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassa lausunnossa viitattiin viereisen tiiliverhoillun asuinkerrostalon julkisivuun ja ikkunoihin. Uuden suunnitellun asuinkerrostalon julkisivun ja ikkunoiden etäisyys Terhikintie 5 kiinteistöllä sijaitsevan rivitalon julkisivuun ja ikkunoihin on lähimmillään noin 15 metriä.

Kaavaehdotuksen liitemateriaaliin on lisätty leikkauskuva, missä näkyy Terhikintie 3 kiinteistölle suunnitellun kerrostalon ja Terhikintie 5 kiinteistöllä sijaitsevan rivitalon suhde.

2. Liisa Nikkarinen

Mielestäni on taloyhtiömme kannalta hyvä asia, jos asemakaavamuutos (2329) toteutuu. Meidän asunto-osakeyhtiön tontti on suuri ja mielestäni alueelle voisi rakentaa lisää asuntoja, mikä helpottaisi taloyhtiömme putkiremontista aiheutunutta velkatilannetta. Asemakaavamuutos voisi helpottaa myös meidän taloyhtiömme asemakaavanmuutosanomusta, jos sellaiseen tulevaisuudessa päädyttäisiin.

Vastine:

Taloyhtiöt saavat täydennysrakentamisesta taloudellista hyötyä. Kun taloyhtiön omistamalle kiinteistölle kaavoitetaan lisää rakennusoikeutta, taloyhtiö saa tuloja

rakennusoikeuden myymisestä ulkopuoliselle toteuttajataholle. Täydennysrakentamisesta saatuja tuloja voi käyttää esimerkiksi taloyhtiön remonttikustannusten rahoittamiseen.

Keravan kaupunki edistää täydennysrakentamista siten, että talon asukkaiden omistamien asunto-osakeyhtiöiden toteuttamissa kaavamuutoshankkeista kaupunki perii yhdyskuntarakentamisen kustannuksina kaavoituksen tuomasta arvonnoususta 35 %, kun kaupallisissa hankkeissa osuus on noin 50 %.

Taloyhtiö voi hakea kaavamuutosta olemalla yhteydessä Keravan kaupungin kaupunkikehityspalveluihin. Yhdessä maanomistajan kanssa selvitetään mahdollisuuksia kaavamuutokselle, ja jos edellytysten todetaan olevan olemassa, asemakaavoituksen käynnistäminen viedään kaupunginhallituksen päätettäväksi.

3. As Oy Kurjenkannus

Koska taloyhtiöllä on parkkipaikkoja Terhikinpolun päässä, on kulkuyhteydet tontille turvattu rakennusvaiheessa. Myös pelastustie täytyy pitää vapaana Sieponpolun ja Terhikinpolun kautta. Rakennusvaiheen jälkeen Terhikinpolku on peruskorjattava ja päällystettävä taloyhtiön tontin rajaan saakka. Rakentamisen aikaiset mahdollisesti tehtävät räjäytystyöt on tehtävä niin, että kiinteistölle ei aiheudu vahinkoja. Tämän varmistamiseksi ennen räjäytystöitä on kiinteistöllä ja sen rakennuksissa tehtävä huolellinen tarkastus.

As Oy Kurjenkannus esittää Terhikinpolun päässä olevan taloyhtiön omistaman tontin nurkan rajan tarkistamista, jotta tontille pääsy ja tontin nurkkauksen käyttö selkiintyisivät ja parantuisivat. Asemakaava ei saa lisätä ulkopuolista liikennettä tai kulkua tontin läpi.

Taloyhtiö esittää, että kaupunki ottaa huomioon myös kaupunkikuvalliset näkökohdat määrittäessään uusien rakennusten massaa ja korkeutta. Tavoitteena on tasapainoinen ja viihtyisä kokonaisuus koko alueen kannalta.

Vastine:

Asemakaavan suunnittelun yhteydessä ei oteta kantaa mielipiteessä esitettyihin rakennusaikaisiin seikkoihin. Naapurit kuullaan uudestaan rakennuslupavaiheessa, jolloin taloyhtiö voi ottaa kantaa rakennuslupahakemukseen ja jolloin ratkaistaan em. rakentamisvaiheen asiat.

Voimassa olevassa asemakaavassa Terhikinpolku on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolta on tontille ajo sallittu. Asemakaavassa osoitettu tontille ajo on tarkoitettu vain osoitteissa Terhikintie 3 ja 5 sijaitseville kiinteistöille. Terhikinpolku ei jatku As Oy Kurjenkannuksen omistamalle kiinteistölle 245-1-23-8, vaan näiden välissä on kaupungin omistama puistoalue. Tällä hetkellä As

Oy Kurjenkannuksen parkkipaikoille ajetaan puiston läpi. Asemakaavan tarkoituksena ei ole ollut, että Terhikinpolulta kuljetaan kiinteistön 245-1-23-8 alueelle ajoneuvoilla. Asemakaavamuutoksen yhteydessä Terhikinpolku voidaan kuitenkin muuttaa kaduksi ja sitä voidaan jatkaa puistoalueelle siten, että jatkossa tätä kautta voidaan kulkea As Oy Kurjenkannuksen omistamalle kiinteistölle myös ajoneuvoilla.

Kaupunkikuvalliset näkökohdat otetaan huomioon asemakaavamuutoksessa. Väinämöisentien varsi on linjattu kaupunginvaltuuston hyväksymässä ja oikeusvaikutteisessa Keravan yleiskaavassa 2035 keskusta-alueeksi (C-2) ja ko. alue tulee muuttumaan vähitellen keskustamaiseksi tiiviiksi kerrostaloalueeksi. Rakentamisen tulee olla riittävän tehokasta kaupungin asettamaan yleiskaavan tavoitteeseen nähden. Riittävän tehokkaan rakenteen saavuttamiseksi on välttämätöntä rakentaa alueelle nykyistä korkeampia rakennuksia, mutta tämä ei automaattisesti johda kaupunkikuvan heikkenemiseen. Yhtenä kaavan tavoitteena on pyrkiä parantamaan alueen kaupunkikuvaa ja luomaan viihtyisää asuin- ja kaupunkiympäristöä.

LAUSUNTO- ja MIELIPIDELISTAUUS

Luonnos nähtävillä (MRA 30 §) 7.2 - 28.2.2018

Tiedoksi/Lausuntopyynnöt:

| Pyydetty | Saatu |
|--------------------------------------|-----------|
| Kerava-seura | |
| Keravan Omakotiyhdistys ry | |
| Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry | 28.2.2018 |
| Keravan Vammaisneuvosto | 28.2.2018 |
| Keravan Yrittäjät ry | |
| Keski-Uudenmaan maakuntamuseo | |
| Keravan vanhusneuvosto | 6.3.2018 |
| Uudenmaan Ely-keskus | 1.3.2018 |
| Uudenmaan liitto | |
| Finavia Ilmailulaitos | |
| Gasum Oy, Maakaasu | 12.2.2018 |
| Elisa Oyj | 19.2.2018 |
| Telia Oy | |
| Keravan Energia Oy | 28.2.2018 |
| Keski-Uudenmaan ympäristökeskus | 28.2.2018 |
| Keski-Uudenmaan pelastuslaitos | |
| Tekninen lautakunta | 16.2.2018 |

Mielipiteet:

| | |
|--------------------|-----------|
| As Oy Kotiterhikki | 27.2.2018 |
| Nikkarinen Liisa | 27.2.2018 |
| As Oy Kurjenkannus | 28.2.2018 |