

ASEMANSEUTU (2313)

Asemakaavamuutos



KAAVASELOSTUS (luonnos)
Kaupunkikehityspalvelut
9.9.2019

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutoksen nimi, kaavanumero ja diaarinumero: Asemanseudun asema-
kaavamuutos, 2313, 890/2017.

Asemakaavamuutos koskee Keravan kaupungin 4. Keskustan kaupunginosan kortteliä
225 sekä liikenne- ja katualueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu Keravan kaupungin 4. Keskustan kaupunginosan
kortteli 225 sekä liikenne- ja katualueita.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 22.11.2017 Viikkouutiset Keski-
Uusimaa -lehdessä.

Hyväksyminen:

kaupunkikehitysjaoissa pp.kk.vvvv / x§

kaupunginhallituksessa pp.kk.vvvv / x§

Keravan kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
Kultasepäkatu 7
04250 KERAVA

Tuomas Turpeinen
kaavasuunnittelija, YKS 573
sp. tuomas.turpeinen@kerava.fi
puh. 040 318 2480

ALUEEN SIJAINTI

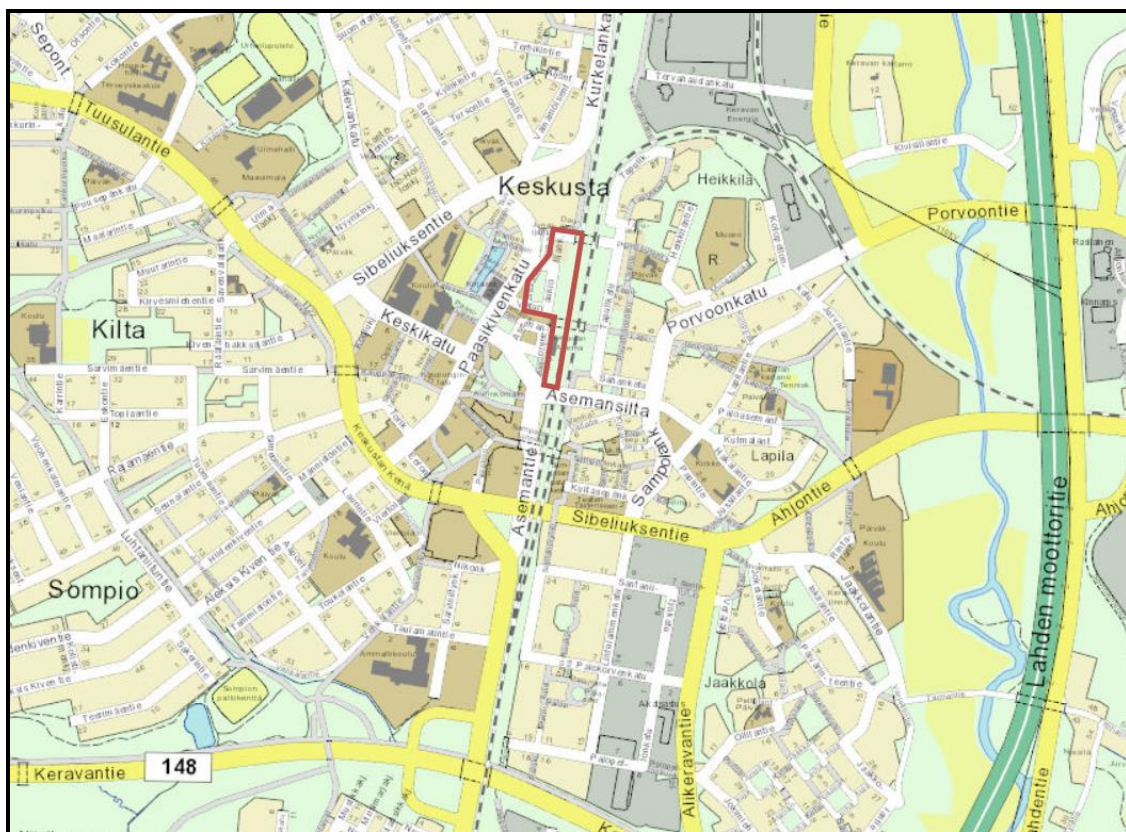
Suunnittelualue sijaitsee Keravan keskustassa, kattaen Keravan rautatieaseman pohjois- ja eteläpuoliset alueet radan länsipuolella.

KAAVAN PÄÄTARKOITUS

Asemakaavamuutoksen päätavoitteena on mahdollistaa asuin-, liike- ja toimitilojen sekä rakenteellisen liityntäpysäköintilaitoksen rakentaminen Keravan rautatieaseman yhteyteen, nykyisen asemarakennuksen pohjoispuoliselle pysäköintialueelle. Asemakaavamuutoksessa on myös tavoitteena huomioida suunnittelualan kulttuurihistorialliset arvot ja samalla tarkistaa alueen arvokkaiden rakennusten suojelutaso.

KERROSALA- JA LAAJUUSTIEDOT

Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 2 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 19 500 kerrosneliömetriä.



Suunnittelualan sijainti opaskartalla.

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.1	Asemakaavamuutos.....	4
1.2	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	5
1.3	Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset.....	5
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.2	Kaavatilanne	8
2.3	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	12
2.4	Asemakaavamuutoksen tarve	13
2.5	Asemakaavanmuutoksen tavoitteet	13
3	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU	14
3.1	Aloitusvaihe	14
3.2	Valmisteluvaihe.....	14
3.3	Ehdotusvaihe	14
3.4	Hyväksymisvaihe	14
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	15
4.1	Kaavan rakenne ja kuvaus	15
4.2	Aluevaraukset ja kaavamääräykset.....	15
4.3	Kaavan vaikutukset.....	18
4.4	Nimistö.....	20
5	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	21
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	21
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	21
5.3	Toteutuksen seuranta	21

SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 7.11.2017
2. Vuorovaikutusraportti (OAS:sta saadut lausunnot ja mielipiteet)
3. Asemakaavamuutoksen luonnos, 9.9.2020
4. Viitesuunnitelma, Aihio Arkkitehdit Oy
5. Katusuunnitelma, luonnos
6. Tärinä- ja runkomeluserveys, Akukon Oy
7. Liikennemeluserveys (laaditaan kaavaehdotusvaiheeseen)
8. Asemakaavan seurantalomake (laaditaan kaavaehdotusvaiheeseen)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Keravan kaupunki
Vireilletulo ja OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Kaupunkikehitysjaosto 13.11.2017/77 § Kaupunginhallitus 28.11.2017/380 § Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Vireilletulo ja OAS:n nähtävilläoloilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä 22.11.2017, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) 23.11.-15.12.2017
Luonnos	Kaupunkikehitysjaosto 17.9.2020/x § Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä x.x.xxxx, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) x.x. – x.x.xxxx
Ehdotus	Kaupunkikehitysjaosto x.x.xxxx/xxx § Lausuntopyynnöt viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä x.x.xxxx, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 65 §). Julkisesti nähtävillä (MRA 27 §) x.x. – x.x.xxxx
Hyväksyminen (MRL 52 §)	Kaupunkikehitysjaosto x.x.xxxx/xxx § Kaupunginhallitus x.x.xxxx/xxx §

Kaavaprosessin vaiheet (täydennetään kaavaprosessin edetessä)

1.1 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksen päätavoitteena on mahdollistaa asuin-, liike- ja toimitilojen sekä rakenteellisen liityntäpysäköintilaitoksen rakentaminen Keravan rautatieaseman yhteyteen, nykyisen asemarakennuksen pohjoispuoliselle pysäköintialueelle. Asemakaavamuutoksessa on myös tavoitteena huomioida suunnittelualan kulttuurihistorialliset arvot ja samalla tarkistaa alueen arvokkaiden rakennusten suojelutaso.

1.2 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista heti kaavan saatua lainvoiman ja kun uudet tontit on muodostettu.

1.3 Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset

Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat Keravan rautatieaseman kaupunkikuvan muuttumiseen ja alueen yhdyskuntarakenteen tiivistymiseen.

Nykyisten avointen pysäköintialueiden tilalle sijoitettava tehokas asuin-, liike-, ja toimitilarakentaminen sekä rakenteellinen liityntäpysäköinti muuttaa alueen ilmettä kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi.

Rakentaminen tuo keskustan ja aseman välittömään yhteyteen lisää asukkaita, palveluita ja työpaikkoja, mikä parantaa alueen palvelutasoa sekä yritysten toimintaedellytyksiä.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja uudet henkilöautojen ja polkupyörien liityntäpysäköintipaikat aseman välittömässä yhteydessä kannustavat joukkoliikenteen käyttöön. Alueen liikennemäärät kasvavat.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueeseen kuuluvat Keravan rautatieasema ja radan itäpuoleiset laiturialueet, läheisiä katualueita, aseman pohjoispuolella sijaitsevat liityntäpysäköintialueet ja pieni puistikko sekä aseman eteläpuolella sijaitsevat asemarakennus (1862) sekä vanha postitalo (1928).

Aluetta ja sen lähiympäristöä leimaa voimakkaasti raide- ja linja-autoliikenne ja siihen liittyvä liikennöinti autolla, jalan ja pyörällä. Alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee mm. päivittäistavarakauppa, ravintoloita, liike- ja toimistotiloja, taksiasema, sekä asuinkerrostaloja. Pääradan toisella puolella sijaitsee liityntäpysäköintialue sekä asuinkerrostaloja.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Katualueille on istutettu katupuita ja liityntäpysäköintialueen itäpuolella on kapea aseman puistoalue. Aseman puistikon vanhoissa puissa kasvaa tuoksuvyökääpää. Tuoksuvyökäävän uhanalaisuus on viimeisessä 2019 arvioinnissa luokiteltu silmälläpidettäväksi, eli se ei enää kuulu uhanalaisiin ja vahvasti suojelun tarpeessa oleviin lajeihin. Maaperältään alue on pääasiassa savea. Alueen eteläosassa on kalliota. Suunnittelualueen maasto on melko tasaista, maastonkorkeus vaihtelee noin +41.00-43.00 m-mpy. Heti suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee yksi Keravan keskustan tärkeimmistä viheralueista, Aurinkomäki.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ns. Areena-liikekiinteistön kohdalta etelään on inventoitu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY, Keravan rautatieasema). Kerava on yksi Suomen ensimmäisen, Helsinki-Hämeenlinna -radan asemista. Keravan rakennuskannaltaan monipuolisen asema-alueen historiallinen ydin muodostuu mm. suunnittelualueella sijaitsevasta asemarakennuksesta (1878, jatkettu 1904) ja sen vieressä olevasta entisestä postitalosta (1913, korotettu 1948). Asemarakennus on torneineen poikkeuksellinen puuasemien joukossa. Postitalo on esimerkki asema-alueille sijoitetuista, nyttemmin harvinaistuneista postirakennuksista. Vanhat rakennukset ovat säilyneet pääosin alkuperäisessä asussaan. Asemarakennuksen pohjoispuolella on ns. katosrakennus (1986) radan alikulun yhteydessä. RKY alue jatkuu suunnittelualueen ulkopuolelle kattaen postitalon viereisen puiston ja radan toisella puolella sijaitsevan asuinkasarmen pihapiireineen.

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu liike- ja toimistorakennuksista, asuinkerrostaloista sekä julkisista rakennuksista.



Ilmakuva suunnittelualueelta (2019).

2.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen merkittävien ympäristöhäiriöiden aiheuttaja on sen itäpuolella kulkeva päärata, josta kantautuu alueelle melua ja tärinää. Alueelle kantautuu myös jonkin verran melua läheisiltä kaduilta sekä lentoliikenteestä.

Vuonna 2017 laaditun tärinä- ja runkomeluselvityksen mukaan runkomelu ja tärinä eivät aiheuta merkittäviä rajoituksia Keravan asemakeskuksen jatkosuunnittelun ja toteutuksen kannalta.

Asemakaavamuutostyön tueksi on tarkoitus laatia meluselvitys kaavaehdotusvaiheeseen. Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035:n selvitysten mukaan suunnittelualueella esiintyy ennustetilanteessa 2035 päiväaikaan melutasoja 65-70 dB välillä ja lähimpänä päärataa +70 dB.

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain Keravan kaupungin ja osittain VR Yhtymä Oy:n omistuksessa.

2.2 Kaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Keskustatoimintojen alueeksi osoitetaan kuntakeskusten ja pääkaupunkiseudun aluekeskusten keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alue voi sisältää myös asumista sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot.

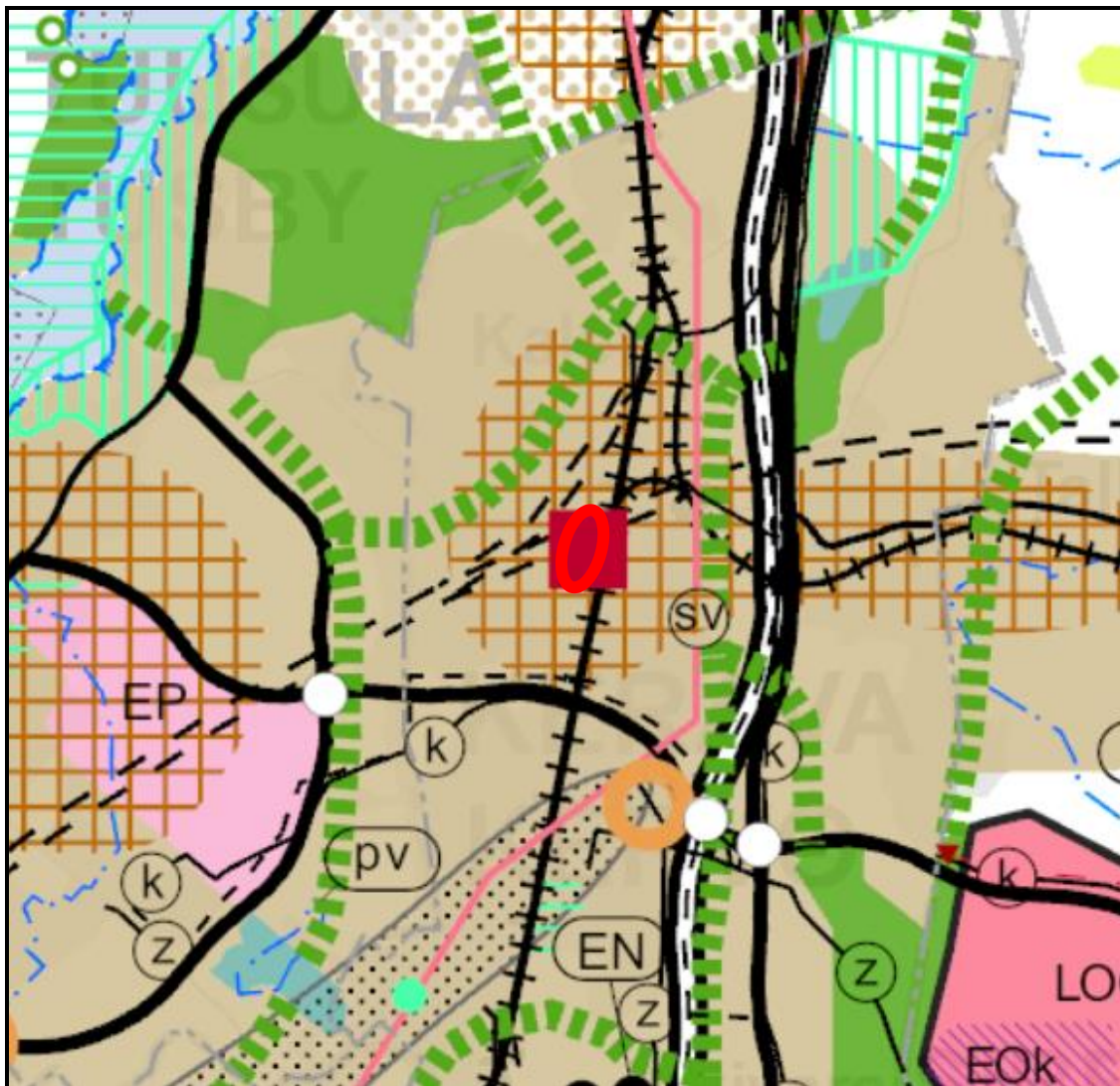
Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kaupunkikuvaan, viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen sekä toimiviin kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, pysäköinnin, huoltoliikenteen ja joukkoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinnille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota huonesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Keskustatoimintojen alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös osittain tai kokonaan keskustatoimintojen kohdemerkinnän alle jäävillä alueilla ja kohteissa.

RKY-ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009). Alueilla, joille on aluevarausmer-

kinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

RKY-alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Yleiskaava

Alue on merkitty oikeusvaikutteiseen valtuuston 7.11.2016 hyväksymään yleiskaavaan 2035 kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C-2), kaupunkikuvalliseksi alueeksi ja RKY-alueeksi.

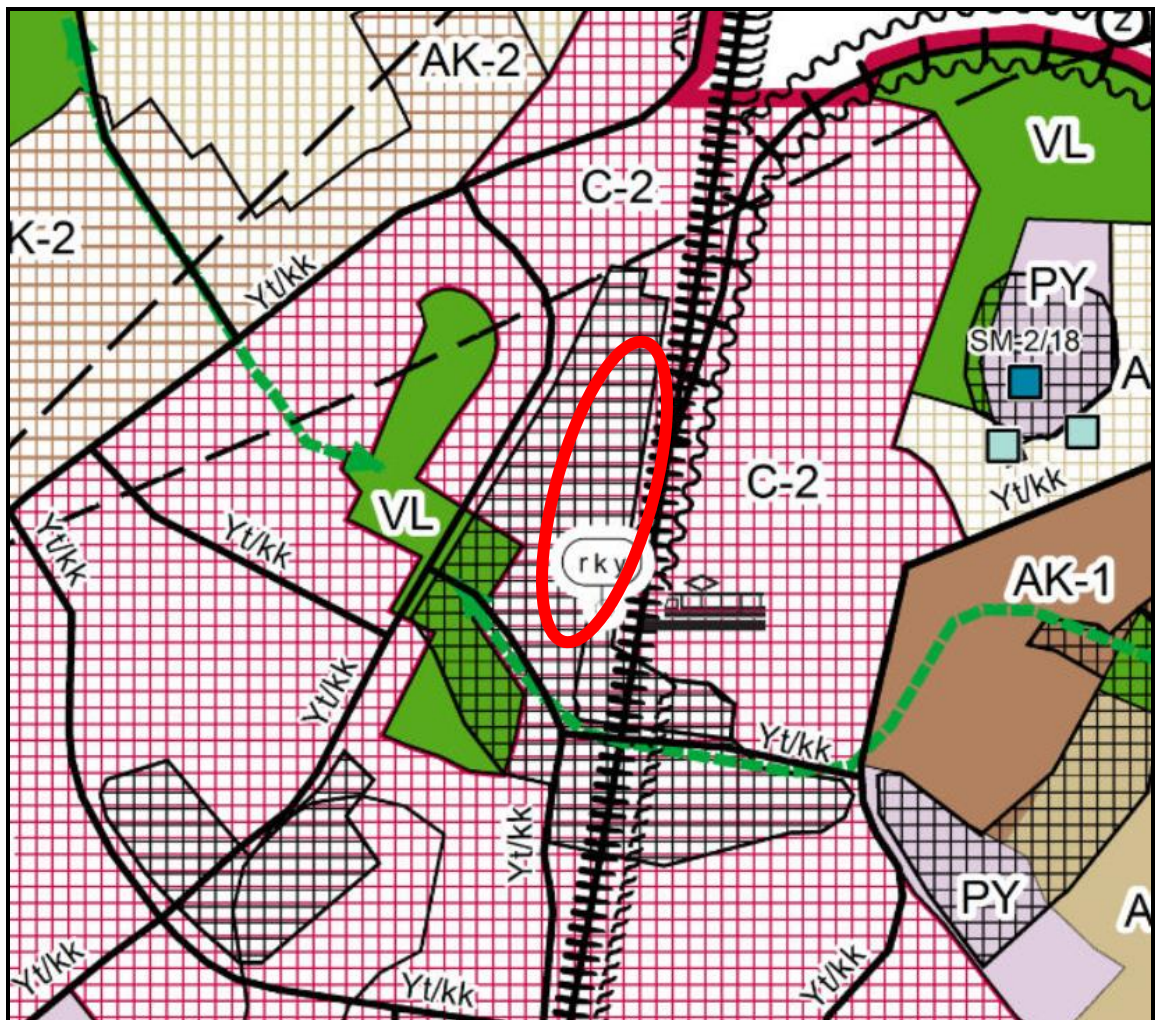
Keskustatoimintojen alue on palvelu-, liike-, ja asumispainotteinen keskusta, jota

kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan, julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, asumisen ja viheralueiden korkeatasoisena kokonaisuutena. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä keskusta-alueelle soveltuvaa työpaikkarakentamista. Rakentamisen aluetehokkuuden suuruusluokka vaihtelee $e^a = 0,5-1,0$ välillä. Autopaikkoja on asemakaavoja ja asemakaavanmuutoksia laadittaessa varattava 1 autopaikka/120 $k-m^2$, ellei ole perusteltua syytä käyttää muita mitoitusperusteita.

Kehitettävillä alueilla on tarpeen tehdä erilaisia maankäyttöä muuttavia toimenpiteitä. Alueilla voi toteuttaa aluerakennetta tiivistävää tai muuttavaa täydennysrakentamista.

Kaupunkikuvallisesti arvokkailla alueilla yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

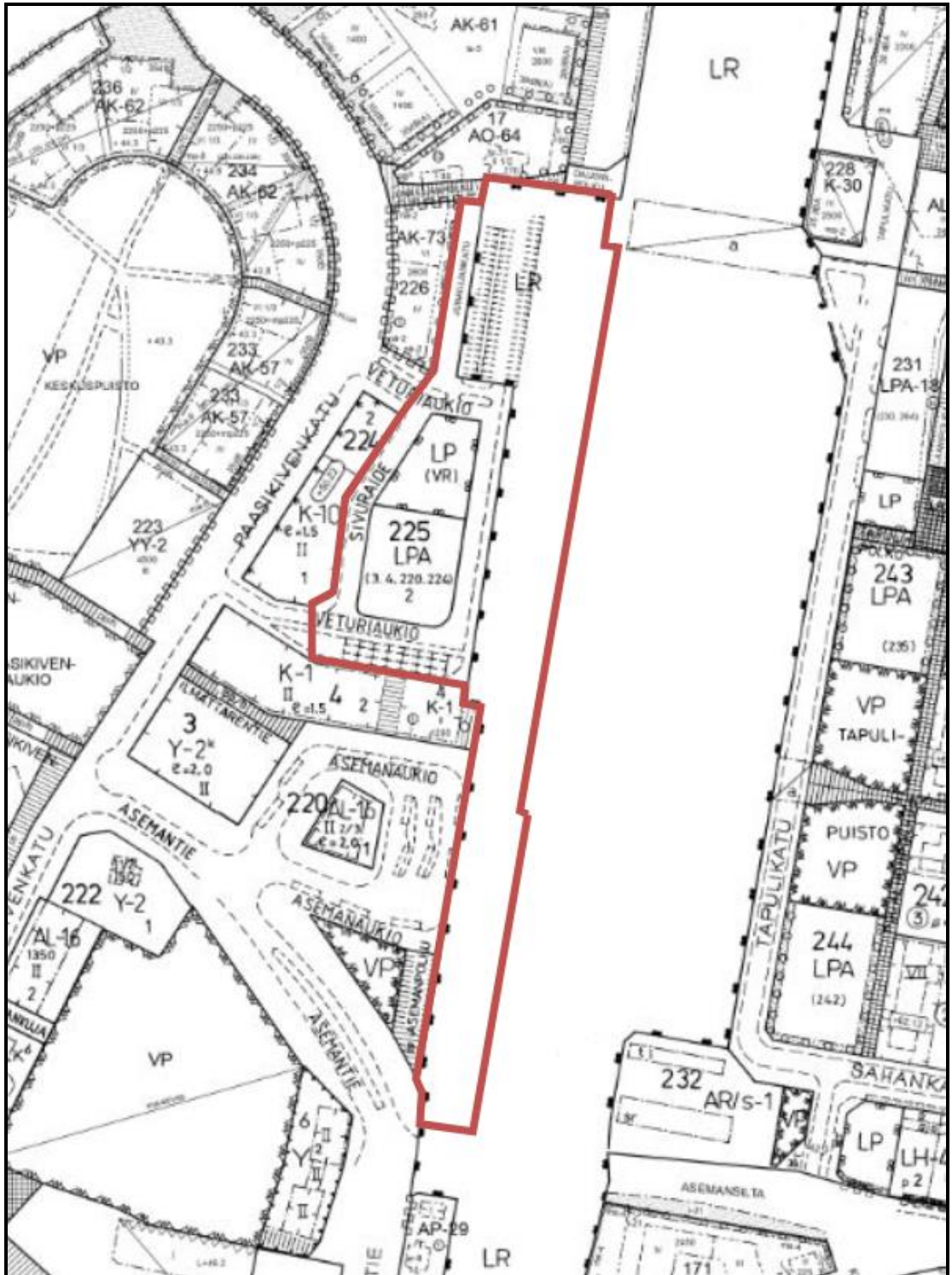
RKY-alueilla on otettava huomioon alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja varmistettava maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.



Ote Keravan yleiskaava 2035:stä.

Asemakaava

Suunnittelualue on merkitty voimassa oleviin asemakaavoihin rautatiealueeksi (LR), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja katualueeksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Keravan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2017.

2.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätöksetTonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alue muodostuu kiinteistöistä 245-404-0009-0000, 245-404-0004-0140, 245-004-0225-0002, 245-004-9901-0000 (osa) ja 245-871-0001-0006 (osa).

Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää ja täydentää Keravan kaupungin paikkatietopalvelut ja pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Asemakaava on tuostettu mittakaavassa 1:1000.

Rakennuskiellot

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

Lähiympäristön suunnitelmat

Suunnittelualueen lähiympäristössä ei ole vireillä merkittäviä suunnitelmia.

Strategiat, ohjelmat ja muut suunnitelmat

Keravan kaupunkistrategia 2025, kv 12.3.2018/17 §

Asuntopoliittinen ohjelma 2018-2021, kv 10.12.2018/87 §

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

Sopimukset

Keravan kaupunki ja VR Yhtymä Oy ja ovat laatineet asemakaavoituksen käynnistämisen sopimuksen suunnittelualueeseen liittyen.

Keravan kaupunki ja Väylävirasto ovat laatineet aiesopimuksen Keravan asemanseudun kehittämistä koskien.

MAL-sopimus

Keravan kaupunginhallitus on hyväksynyt 18.8.2020 ehdotuksen Helsingin seudun kuntien ja Suomen valtion väliseksi maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukseksi vuosille 2020-2031. Sopimus on menossa Keravan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.9.2020. Sopimuksen mukaan valtio ja kunnat käynnistävät yhdessä Keravan liityntäpysäköinnin toteutuksen. Keravan liityntäpysäköinnin kehittämisestä ja kustannusjaosta kuntien ja valtion välillä sovitaan erillisillä sopimuksilla. Valtion kustannusosuus sisältyy Pasila-Riihimäki 2. vaiheen toteutukseen.

2.4 Asemakaavamuutoksen tarve

Asemakaavamuutoksella tiivistetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asuntojen sekä liike- ja toimitilojen sekä liityntäpysäköinnin tarjontaa erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella ja Keravan keskustan välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan tavoitteena on jäsentää ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä parantaa ja eheyttää kaupunkikuvaa.

2.5 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

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

Keravan yleiskaava 2035:n tavoitteiden mukaan sen mahdollistama rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Yleiskaavassa ei ole osoitettu yhtään uutta yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaa asuinalueita, vaan täydennysrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Yleiskaavan tavoitteena on mm. eheyttää asemaseutujen ja keskustan yhdyskuntarakennetta tiivistämällä alueita täydennysrakentamisen keinoin. Tavoitteena on myös edistää kestävien liikemistapojen käyttöä täydennysrakentamalla erityisesti asemaseutuja ja niiden lähiympäristöä. Keravan yleiskaavan suunnittelua on ohjannut periaate, jonka mukaan asemaseutuja ja niiden lähiympäristöä on tarkoituksen mukaista tiivistää, jotta yhä suurempi määrä keravalaisista asuisi tulevaisuudessa hyvien raideyhteyksien vaikutusalueella. Yleiskaavaselostuksen mukaan Keravan keskustaa ja sen lähialueita kehitetään monipuolisena palveluiden, asumisen ja viheralueiden korkeatasoisena kokonaisuutena. Keskustan ja sen lähialueiden kehittämisellä edistetään sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, että Keravan kaupungin vetovoiman vahvistamista.

Kaupungin asuntopoliittisen ohjelman 2018-2021 mukaan keskusta-alueita kehitetään täydennys- ja uudisrakentamisen osalta tehokkaasti ja kaupunkirakennetta tiivistäen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta sekä mahdollistaa asuinkeuhkosalan sekä asuntojen määrän lisääminen keskustan palveluiden tuntumassa ja aseman läheisyydessä. Keskusta-asumisen lisäämisellä tuetaan keskustan palveluiden kannattavuutta ja toimintojen monipuolisuutta.

Asemakaavamuutoksella pyritään kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseen ja ympäristöönsä soveltuvaan kokonaisuuteen. Tavoitteena on myös luoda terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä.

Tavoitteena on huomioida suunnittelualueen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (RKY) arvot ja turvata niiden säilyminen.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama uusi asuinrakentaminen toteutetaan siten, että alueen ympäristöhäiriöt on huomioitu suunnittelussa.

3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU



Asemakaavan vaiheet

3.1 Aloitusvaihe

Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 28.11.2017. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin 22.11.2017 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.11.-15.12.2017 Sampolan yhteispalvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualueen naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 11 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Lausuntojen ja mielipiteiden vuorovaikutusraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

3.2 Valmisteluvaihe

Asemakaavamuutoksen luonnos on valmisteltu kaupunkikehitysjaoston kokoukseen 17.9.2020.

Asemakaava on kuvattu ja perusteltu tarkemmin kohdassa 4.

3.3 Ehdotusvaihe

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

3.4 Hyväksymisvaihe

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja kuvaus

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu Keravan rautatieaseman pohjoispuolelle, nykyisen liityntäpysäköintialueen tilalle uusi keskustatoimintojen korttelialue (C-1). Korttelialueelle on tarkoitus rakentaa kolme asuintornia, liikekeskus sekä rakenteellista liityntäpysäköintiä ajoneuvoille (450 paikkaa) ja polkupyörille (1 000 paikkaa). Liityntäpysäköinnin lisäksi samoihin tiloihin on tarkoitus sijoittaa asukaspysäköintiä. Korttelialue liittyy ympäristöönsä Keravan aseman laituralueen, Asemanaukion katuosuuden, Veturiaukion, Sivuraiteen sekä Junailijankadun kautta. Katualueiden kautta järjestetään ajoneuvojen kulkuyhteys liityntä- ja asukaspysäköintiin sekä liikekeskuksen vaatima huoltoliikenne. Veturiaukion katuosuudelle ja Sivuraiteelle toteutetaan läheisten kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien liikerakennusten asiakaspaikkoja korvaamaan korttelialueen alle jääviä nykyisiä paikkoja. Katualueille toteutetaan myös turvalliset kevyen liikenteen yhteydet siten, että jalankulku ja pyöräily ovat omilla väylillään. Korttelialueen eteläpuolelle on osoitettu Veturiaukion ja Asemanaukion katuaukiot, jotka jäävät julkiseksi kaupunkitilaksi.

Nykyisen vanhan asemarakennuksen lähiympäristö sekä aseman eteläpuolella sijaitseva polkupyörien pysäköintipaikka on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-33). Korttelialueen läpi on osoitettu huoltoyhteys Asemanaukiolta laituri-alueelle. Vanha asemarakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-24). Asemarakennuksen eteläpuolella sijaitseva vanha Postitalo pihapiireineen on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-48). Korttelialueelle on järjestetty ajoyhteys asemarakennuksen korttelialueen kautta. Postitalo on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-25). Kummallekin edellä mainitulle korttelialueelle kuljetaan Asemanaukion ja aseman laituralueen kautta nykyiseen tapaan.

- Pinta-ala yhteensä: 21 380 m²
- Rakennusoikeus yht. 19 500 k-m²
- Pinta-ala AL-48: 957 m²
- Pinta-ala C-1: 11 869 m²
- Pinta-ala K-33: 2 394 m²
- Pinta-ala kadut: 4 761 m²
- Pinta-ala aukiot: 1 399 m²

4.2 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

4.2.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-48)

Rakennusten mahdollisten kunnostusten yhteydessä on mahdollisuuksien mukaan tarvittaessa parannettava rakennusten ääneneristävyttä suojelumääräykset huomioiden siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset sisämelutasot saavutetaan.

Keskustatoimintojen korttelialue (C-2)

Rakennusten, rakennelmien, aitojen ja muurien tulee olla julkisivumateriaaleiltaan, massoitteiltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ja arkkitehtuuriltaan yksilöllisen, rautatieympäristöön sopivan kokonaisuuden.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Rakennusten julkisivuihin on tehtävä elävöittävää vaihtelua sopivin välimatkoin esimerkiksi porrastuksin tai julkisivumateriaaleja vaihtamalla.

Parvekkeet tulee toteuttaa joko yhtenäisinä parvekeseininä tai rakennuksen runkoon sisäänvedettyinä.

Maantasokerroksen katualueiden puoleiset julkisivut tulee toteuttaa laadukkaalla materiaalilla, jossa on luonnollisen kaltaista sävyjen ja tekstuurin vaihtelua. Näkyvää betonisokkelia ei sallita.

Maantasokerroksen liike-, palvelu- ja toimistotilojen julkisivujen pituudesta vähintään 60 % tulee olla näyteikkunaa, jotka tulee toteuttaa laajoina yhtenäisinä lasipintoina.

Maantasokerroksen vähimmäiskorkeus on noin 4 metriä.

Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa katoksien tai materiaalien avulla.

Rakennuksen lastauslaituri, huoltopiha ja -tila on sijoitettava kaupunkikuvallisesti laadukkaan julkisivun tai aitauksen taakse.

Rakennusten arkkitehtuuria on korostettava julkisivuvalaistuksella. Vähintään rakennusten jalustat ja huiput on valaistava.

Rakennusten tekniset tilat ja IV-konehuoneet on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin.

Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- Enintään 15% osoitetusta rakennusoikeudesta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- tai vastaavia tiloja rakennuksen kaikkiin kerroksiin tai ullakolle.
- Asuinrakennusten porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 neliometriä ylittävän osuuden, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.
- Tekniset-, lastauslaituri- ja huoltotilat.
- Yleiselle jalankululle tarkoitetun alueen osan.
- Pysäköintilaitokset.

Ranskalaisia parvekkeita saa rakentaa alaltaan alle 40 huoneistoneliömetrin asuntoihin.

Kellarikerrokseen saa sijoittaa liiketiloja.

Rakennukseen on varattava tila sähkömuuntamolle.

Pohjoispuolisen pysäköintilaitoksen alle on varattava sijainti hulevesiputkelle. Hulevesiputki on rakennettava niin, että sitä voidaan huoltaa.

Rakennettaessa raiteiden läheisyyteen tulee noudattaa junaliikenteen turvaetäisyyksiä. Väyläviraston hyväksyntä tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Maantasokerroksen katualueen puoleiset yhteistilat tulee rakentaa niin, että ne ovat muunnettavissa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi väestönsuojaa lukuun ottamatta.

Asuintornien kahteen alimpaaseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Veturiaukion puoleiselle rakennuksen sivulle tulee rakentaa liiketilaa koko sivun pituudelta pysäköintilaitoksen osuutta lukuun ottamatta.

Pysäköintilaitosten päälle on rakennettava yleisilmeeltään vehreät katteet asuinrakennusten yhteyteen. Katteiden on toimittava maisemallisena pehmennyksenä asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen välillä.

Asuinrakennusten yhteyteen on rakennettava leikki ja oleskelualueet, jotka saavat sijaita myös rakennuksen katolla tai rakennuksen rungon sisällä, jos alueelle saadaan luonnonvaloa voimakkaasti.

Päärakennuksesta erillisiä talousrakennuksia tai katoksia ei saa rakentaa.

Rakennukseen on toteutettava laadultaan korkeatasoinen lämmin odotustila matkustajia varten. Odotustilan kautta tulee mahdollistaa vähintään nykyistä laatutasoa vastaava esteetön kulkuyhteys radan ali kulkevaan Keravan henkilötunneliin.

Rautatielaiturin matkustajia varten tulee toteuttaa tarpeelliset sääsuojat laiturin välittömään yhteyteen. Sääsuojat tulee rakentaa kokonaan korttelialueen sisäpuolelle ja ne tulee toteuttaa Väyläviraston ohjeiden mukaan.

Asuinrakennukset on suunniteltava siten, että päiväaikainen keskiäänitaso (LAeq, 7-22) sisätiloissa on enintään 35 dB(A) ja että yöaikainen keskiäänitaso (LAeq, 22-7) sisätiloissa on enintään 30 dB(A) ja että yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso (LAm_{ax}, 22-7) sisätiloissa on enintään 45 dB.

Liike-, toimisto- ja palvelutilat on suunniteltava siten, että päiväaikainen keskiäänitaso (LAeq, 7-22) sisätiloissa on enintään 45 dB(A).

Leikki- ja oleskelualueet sekä parvekkeet on suojattava liikennemelulta siten, että päiväaikainen keskiäänitaso (LAeq, 7-22) on enintään 55 dB(A) ja että yöaikainen keskiäänitaso (LAeq, 22-7) on enintään 50 dB(A).

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei liikenteen aiheuttama tärinä tai runkomelu ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennuksen sisätiloissa.

Kortteliin on rakennettava vähintään 521 autopaikkaa. Autopaikoista 450 on varattava liityntäpysäköintiin. Liityntäpysäköintipaikkojen on oltava nimeämättömiä. Autopaikat on rakennettava pysäköintilaitokseen. Osalle pysäköintipaikoista on varauduttava toteuttamaan sähköautojen peruslatausjärjestelmä.

Kortteliin on rakennettava vähintään 1000 polkupyöräpaikkaa liityntäpysäköintiin. Asuntojen polkupyöräpysäköinti on rakennettava lisäksi.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-33)

Rakennusten mahdollisten kunnostusten yhteydessä on mahdollisuuksien mukaan tarvittaessa parannettava rakennusten ääneneristävyyttä suojelumääräykset huomioiden siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset sisämelutasot saavutetaan.

4.2.2 Muut alueet

Katualueet ja katuaukiot/torit

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi katua (Sivuraide ja Junailijankatu) ja kaksi katuaukiota/toria (Veturiaukio ja Asemanaukio).

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat Keravan rautatieaseman kaupunkikuvan muuttumiseen ja alueen yhdyskuntarakenteen tiivistymiseen.

Nykyisten avointen pysäköintialueiden tilalle sijoitettava tehokas asuin-, liike-, ja toimitilarakentaminen sekä rakenteellinen liityntäpysäköinti muuttaa alueen ilmettä kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi. Asemakaavamuutosalueen sijainti Keravan rautatieaseman ja keskustan välittömässä läheisyydessä kuitenkin puoltaa tiivistä ja kaupunkimaista rakentamista ja tukee Keravan kaupungin strategian, yleiskaavan ja asuntopoliittisen ohjelman tavoitteiden toteutumista.

Asemakaavamuutoksessa on pyritty kaikilta osin kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseen ja ympäristöönsä soveltuvaan kokonaisuuteen. Asemakaavamuutoksen luonnoksessa on annettu lukuisia rakennusten julkisivuja ja ulkonäköä koskevia määräyksiä. Vaikutuksia kaupunkikuvaan on myös arvioitu kaavan viitesuunnitelman avulla.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen tuo keskustan ja aseman välittömään yhteyteen lisää asukkaita, palveluita ja työpaikkoja, mikä parantaa alueen palvelutasoa sekä yritysten toimintaedellytyksiä. Alueelle on arvioitu tulevan noin 400 asukasta.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja uudet henkilöautojen ja polkupyörien liityntäpysäköintipaikat aseman välittömässä yhteydessä kannustavat joukkoliikenteen käyttöön.

Alueen liikennemäärät kasvavat. Asemakaavamuutoksen luonnoksen liitteenä olevassa katusuunnitelmassa on esitetty alueelle suunnitellut liikennejärjestelyt siten, että liikkuminen alueella olisi turvallista kaikille liikennemuodoille. Katualueille toteutetaan uudet asiakaspaikat viereisille liikekiinteistöille ja varmistetaan, että myös niiden huoltoliikenne saadaan järjestettyä nykyiseen tapaan. Uuden liikekeskuksen huoltoliikenne ohjataan huoltopihalle Paasikivenkadulta Junailijankadun suunnasta. Asemakeskukselle saapuville ja sieltä lähteville jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille rakennetaan omat kaistansa, jotta kulku olisi turvallista.

Asemakaavamuutos edistää alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Asemakaavamuutosalueella sijaitsevat nykyinen asemarakennus ja vanha postitalo on suojeltu asemakaavamuutoksessa. Rakennuksille mahdollistetaan myös mahdollisimman monipuolinen käyttö, joka omalta osaltaan edesauttaa niiden säilymistä. Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen sijoitetaan asemarakennuksen pohjoispuolelle, ja Asemanaukio säilyy avoimena jatkossakin.

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykyisen liityntäpysäköintialueen ympäristössä olevat puut ja pensaat joudutaan suurelta osin poistamaan uudisrakentamisen tieltä. Asemanpuiston vanhoissa puissa kasvaa tuoksuvyökääpää, joka on silmälläpidettävä laji, mutta sitä ei kuitenkaan ole suojeltu. Alueelle on tarkoitus istuttaa uudisrakentamisen yhteydessä uutta kasvillisuutta.

4.3.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen merkittävin ympäristöhäiriöiden aiheuttaja on sen itäpuolella kulkeva päärata, josta kantautuu alueelle melua ja tärinää. Alueelle kantautuu myös jonkin verran melua läheisiltä kaduilta sekä lentoliikenteestä.

Tärinä- ja runkomeluselvityksen mukaan tärinä jää tulevien asuinrakennusten kohdalla alle 0,30 mm/s suositusarvon ja toimisto- ja liiketilojen kohdalla alle 0,60 mm/s suositusarvon. Selvityksessä todetaan, että tärinän aiheuttaman runkomelun takia asuntoja ei ole suositeltavaa sijoittaa eteläisen asuintornin osalta alemmas kuin 3. kerrokseen. Keskimmäisen ja pohjoisen tornin osalta 2. kerros on alin suositeltava. Kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan asuintornien kahteen alimpaan kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Selvityksen mukaan viitesuunnitelmassa esitetty rakennusten muoto ja korkeus ovat maaperässä esiintyvän tärinäherätteen kannalta edullisia ja toteutuskelpoisia. Asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan rakennukset tulee

suunnitella siten, ettei tärinä tai runkomelu ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennuksen sisätiloissa.

Asemakaavamuutostyön tueksi on tarkoitus laatia meluselvitys kaavaehdotusvaiheeseen. Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035:n selvitysten mukaan suunnittelualueella esiintyy ennustetilanteessa 2035 päivääikaan melutasoja 65-70 dB välillä ja lähimpänä päärataa +70 dB. Asemakaavaluonnoksessa on annettu määräykset rakennusten sisä- ja ulkotilojen suojaamisesta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot alittuvat. Myös hetkelliset enimmäisäänitasot on huomioitu siten, että ns. heräämisen aiheuttava melutaso 45 dB ei saa ylittyä. Määräyksiä ja suunnitteluratkaisua on mahdollista tarkistaa kaavaehdotusvaiheeseen tehtävän meluselvityksen perusteella.

4.4 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteuttamista ohjaavat asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja –määräykset, asemakaavaselostus sekä kaupungin rakennusjärjestys.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualueen toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kun uudet tontit on muodostettu.

5.3 Toteutuksen seuranta

Keravan kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvontana alueen jatkosuunnittelua, rakentamista ja kehittämistä.