

KAUPPAKAARI 1, ASEMAKAAVAMUUTOS (2350)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden referaatit sekä vastineet niihin, nähtävillä 25.4.–18.5.2018

LAUSUNNOT

1. Keravan Omakotiyhdistys ry

Keravan Omakotiyhdistys esittää lausunnossaan, että Kauppakaaren itäpää tulisi säilyttää alkuperäisessä asussaan, jotta aikakausien kerroksellisuus säilyisi.

Keravan Omakotiyhdistys katsoo, että talon purkamisen sijaan tulee hakea kiinteistön omistajan kanssa aktiivisesti muita ratkaisuita ja rakennukselle sen arvon mukaisia käyttäjiä.

Vastine:

Liikerakennus on yksityisessä omistuksessa, jolloin kaupungin toimintamahdollisuudet rakennuksen käytön ohjaamisessa ovat rajalliset. Liikerakennuksen tilojen käytöstä vastaa ja päättää kiinteistönomistaja. Liikerakennuksen tiloille on kiinteistönomistajan toimesta etsitty toimijoita Anttilan tavaratalon lopetettua toimintansa vuonna 2014, mutta tiloille ei ole löytynyt käyttäjiä.

Nykyinen liikerakennus ei nyky muodossaan palvele nykypäivän tarpeita eikä täytä mm. taloteknisiä vaatimuksia. Rakennuksen käytön jatkaminen edellyttäisi mittavia muutos- ja korjaustoimenpiteitä. Nykytilanne ei tehokkuudeltaan ja käyttötarkoitukseltaan tue tiiviin ja kaupunkimaisen rakenteen ja keskustan elinvoimaisuuden kehittämistä raideliikenteen varrella.

Rakennusta ei ole luokiteltu rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi, mikä perustelisi sen säilyttämistä tai suojelemista. Liikekiinteistöstä on laadittu rakennushistoriaselvitys, johon rakennuksen historia ja nykytila on dokumentoitu.

Liikerakennuksen pohjoispuolella sijaitseva pysäköintitalo on tarkoitus säilyttää ja se kunnostetaan. Rakennukseen sijoitetaan uusien asuinkerrostalojen ja liiketilojen auto- ja polkupyöräpaikat.

2. Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry

Keravan Ympäristönsuojeluyhdistys esittää huolensa suomalaisten kulutuksen kestävämmästä ja rakentamisen aiheuttamista päästöistä. Yhdistys katsoo, että rakentamisen kulutusta tulisi vähentää alle 30 %:iin nykyisestä.

Vanhan rakennuksen purkaminen tulee kalliiksi, ja siten taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ratkaisu edellyttäisi niin mittavaa uudisrakentamista, ettei sitä voida hyväksyä Aurinkomäen puiston eteläpuolelle.

Anttilan liikerakennus soveltuu huonosti muuhun kuin alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa, mikä hankaloittaa rakennuksen hyödyntämistä. Yhdistys pitää myös ympäristöön soveltumista huonona ja pysäköintiratkaisua epäonnistuneena.

Keravan ympäristönsuojelu esittää, että tulisi miettiä vaihtoehtoja, jossa osa rakennuksesta puretaan ja korvataan uudella.

Vastine:

Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja toimintojen keskittäminen luovat ilmastoystävällisempää ja kestävämpää yhdyskuntarakennetta. Tiivis yhdyskuntarakenne keskustoissa ja erityisesti joukkoliikenteen solmukohtissa on niin talouden kuin ympäristönkin kannalta hyvä ratkaisu. Eheytyvä yhdyskuntarakenne edistää yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Suunnittelualueelta on matkaa Keravan rautatieasemalle noin 300 metriä. Keravan kaupungin tavoitteena on edistää kävelykeskustan kaupallista vetovoimaa ja elävyyttä. Elävämmän kaupunkikeskustan muodostumista tukee riittävän asukasmäärän mahdollistaminen keskusta-alueella.

Liikerakennus on yksityisessä omistuksessa, jolloin kaupungin toimintamahdollisuudet rakennuksen käytön ohjaamisessa ovat rajalliset. Liikerakennuksen tilojen käytöstä vastaa ja päättää kiinteistönomistaja. Liikerakennuksen tiloille on kiinteistönomistajan toimesta etsitty toimijoita Anttilan tavaratalon lopetettua toimintansa vuonna 2014, mutta tiloille ei ole löytynyt käyttäjiä.

Nykyinen liikerakennus ei nyky muodossaan palvele nykypäivän tarpeita eikä täytä mm. taloteknisiä vaatimuksia. Rakennuksen käytön jatkaminen edellyttäisi mittavia muutos- ja korjaustoimenpiteitä. Nykytilanne ei tehokkuudeltaan ja käyttötarkoitukseltaan tue tiiviin ja kaupunkimaisen rakenteen ja keskustan elinvoimaisuuden kehittämistä raideliikenteen varrella.

Liikerakennusta ei ole luokiteltu rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi, mikä perustelisi sen säilyttämistä tai suojelemista. Liikekiinteistöstä on laadittu rakennushistoriaselvitys, johon rakennuksen historia ja nykytila on dokumentoitu.

Liikerakennuksen pohjoispuolella sijaitseva pysäköintitalo on tarkoitus säilyttää ja se kunnostetaan. Rakennukseen sijoitetaan uusien asuinkerrostalojen ja liiketilojen auto- ja polkupyöräpaikat.

Asemakaavamuutoksen luonnoksen liitteenä olevassa viitesuunnitelmissa on tutkittu myös rakentamisen varjostavuus, ja uudisrakentamisen ei voida katsoa varjostavan Aurinkomäkeä merkittävästi.

3. Keravan Vammaisneuvosto

Keravan Vammaisneuvoston mukaan kysymyksessä on eräs Keravan keskustan keskeisistä rakennuskokonaisuuksista. Se on kaupunkikuvan ja palveluiden kannalta strateginen kompleksi, jonka suunnitteluun ja laadukkuuteen kannattaa kiinnittää erityistä huomiota. Rakennus on helposti saavutettavissa, mikä on etu liikuntarajoitteisten henkilöiden kannalta. Pysäköintitilan niukkuus on haaste.

Nykyratkaisuilla kulkuväylä rakennelman pääoven eteen on liian kapea esim. takseja ajatellen. Moni liikuntarajoitteinen kansalainen joutuu turvautumaan liikkumisessaan taksiin tai johonkin muuhun moottoriajoneuvoon, jolloin olisi tärkeää päästä ajamaan aivan pääoven eteen siten, että muu liikenne ei esty ja turvallisuustekijät on otettu huomioon.

Pysäköintipaikkoja tarvitaan, koska keskustan vapaa pysäköintitila on kutistunut olemattomiin.

Sopivan yrityskonsortion löytäminen tähän paikkaan on haaste. Pitkäjänteinen yritysten läsnäolo olisi tavoiteltavaa. Tämä taas edellyttää kannattavaa liiketoimintaa. Palveluiden monipuolisuus, laadukkuus ja jatkuvuus ovat tärkeitä kaupungin profiilia muokkaavia tekijöitä.

Vastine:

Nykyinen Anttilan liikerakennus on tarkoitus purkaa, ja sen tilalle rakennetaan asuinrakennuksia ja liiketiloja.

Nykyisen liikekiinteistön tiloille on kiinteistönomistajan toimesta etsitty toimijoita Anttilan tavaratalon lopetettua toimintansa vuonna 2014, mutta tiloille ei ole löytynyt käyttäjiä.

Nykyinen liikerakennus ei nyky muodossaan palvele nykypäivän tarpeita eikä täytä mm. taloteknisiä vaatimuksia. Rakennuksen käytön jatkaminen edellyttäisi mittavia muutos- ja korjaustoimenpiteitä. Nykytilanne ei tehokkuudeltaan ja käyttötarkoitukseltaan tue tiiviin ja kaupunkimaisen rakenteen ja keskustan elinvoimaisuuden kehittämistä raideliikenteen varrella.

Liikerakennuksen pohjoispuolella sijaitseva pysäköintitalo on tarkoitus säilyttää ja se kunnostetaan. Rakennukseen sijoitetaan uusien asuinkerrostalojen ja liiketilojen auto- ja polkupyöräpaikat. Pysäköintipaikkoja toteutetaan Keravan yleiskaavan edellyttämä, keskusta-alueelle sopivaksi katsottu määrä.

4. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo (nyk. alueellinen vastuumuseo)

Asemakaavamuutoksen kohteena olevilla rakennuksilla, etenkin tavaratalolla on epäilemättä ollut valmistuessaan huomattava rooli osana Keravan nuoren kaupungin liikekeskustan muotoutumista. Maakuntamuseo pitää valitettavana, että juuri tämän aikakauden rakennukset vaikuttavat olevan väistymässä laajalti Keravan keskustasta.

Mikäli Kauppakaari 1:n osalla uudisrakentamisvaihtoehto nähdään ainoana maankäytön mahdollisuutena, pitää maakuntamuseo tärkeänä, että kyseisestä kokonaisuudesta teetetään rakennushistoriallinen selvitys, johon liitetään myös nykytilanteen dokumentointi.

Vastine

Liikerakennus on yksityisessä omistuksessa, jolloin kaupungin toimintamahdollisuudet rakennuksen käytön ohjaamisessa ovat rajalliset. Liikerakennuksen tilojen käytöstä vastaa ja päättää kiinteistönomistaja. Liikekiinteistön tiloille on kiinteistönomistajan toimesta etsitty toimijoita Anttilan tavaratalon lopetettua toimintansa vuonna 2014, mutta tiloille ei ole löytynyt käyttäjiä.

Nykyinen liikerakennus ei nyky muodossaan palvele nykypäivän tarpeita eikä täytä mm. taloteknisiä vaatimuksia. Rakennuksen käytön jatkaminen edellyttäisi mittavia muutos- ja korjaustoimenpiteitä. Nykytilanne ei tehokkuudeltaan ja käyttötarkoitukseltaan tue tiiviin ja kaupunkimaisen rakenteen ja keskustan elinvoimaisuuden kehittämistä raideliikenteen varrella.

Liikerakennusta ei ole luokiteltu rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi, mikä perustelisi sen säilyttämistä tai suojelemista.

Liikekiinteistöä on laadittu rakennushistoriaselvitys, johon rakennuksen historia ja nykytila on dokumentoitu.

5. Museovirasto

Museovirasto lausuu, ettei käytettävissä olevien tietojen mukaan kaavahankealueella tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä.

Tiheän rakennuskannan vuoksi myöskään aiemmin tuntemattomien säilyneiden muinaisjäänösten sijainti kaava-alueella ei ole enää mahdollista.

Museovirastolla ei näin ollen ole kommentoitavaa suunniteltuihin muutoksiin.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

6. Liikennevirasto (nyk. Väylävirasto)

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä, on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Haittojen ennaltaehkäisyyn tulee kiinnittää huomiota toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan *Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013)* mukaisesti (sisätiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen *Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi* (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lpr_m 30/35 dB).

Kaavoituksessa on huomioita raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Tärinään liittyviä suosituksia on annettu lisäksi seuraavissa julkaisuissa: *Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa* (VTT tiedotteita 2425), ja *Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi* (VTT tiedotteita 2569).

Melun- ja tärinäntorjuntavastuu kuuluu sille taholle, jonka suunnittelemissa toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Liikennevirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Vastine

Asemakaavamuutoksessa otetaan huomioon junaliikenteen aiheuttamat mahdolliset melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Asemakaavaluonnoksessa on annettu alustavat kaavamääräykset liikenteen aiheuttaman melun-, runkomelun ja tärinän torjumiseksi. Asemakaavan ehdotusvaiheeseen tullaan laatimaan erillinen hankekohtainen melu- ja tärinäselvitys, jonka perusteella tarvittaessa tarkennetaan kaavamerkintöjä- ja määräyksiä.

7. Finavia Oyj

Finavia lausuu, että kohde sijaitsee kiitotie 3:n jatkeella noin 12 kilometrin etäisyydellä kiitotien kynnyksestä. Asemakaavamuutosalue sijaitsee vuoden 2025 lentokonemelunnusteen mukaisen lentomelualueen ulkopuolella, mutta sen välittömässä läheisyydessä. Tästä johtuen lentomelua havaitaan asemakaavamuutosalueella päivittäin. Finavia katsoo, että kohde soveltuu parhaiten liikerakentamiseen, mutta ei vastusta asuntojen sijoittamista osaan kiinteistöä. Asuintilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääneneristävyysvaatimuksiin.

Vastine

Asemakaavamuutoksessa otetaan huomioon lentoliikenteen aiheuttamat mahdolliset meluhaitat. Asemakaavaluonnoksessa on annettu alustavat kaavamääräykset liikenteen aiheuttaman melun torjumiseksi. Asemakaavan ehdotusvaiheeseen tullaan laatimaan erillinen hankekohtainen meluselvitys, jonka perusteella tarvittaessa tarkennetaan kaavamerkintöjä- ja määräyksiä.

8. Elisa Oyj

Suunnittelualueella sijaitsee yhtiön kaapelikanaali, joka toimii yhtenä alueen pääreiteistä. Yhtiö toivoo, että kaapelikanaali huomioidaan suunnittelussa ja se voidaan säilyttää nykyisellä sijainnillaan. Siirrosta koituu merkittävät kustannukset.

Vastine

Rakentaminen ei ulotu Kauppakaaren katualueelle, jossa kaapelikanava sijaitsee. Elisa Oyj:lle lähetetään lausuntopyyntö kaavan jokaisessa vaiheessa.

Kauppakaaren katualueen saneeraus tulee ajankohtaiseksi tulevaisuudessa. Mahdolliset kaapeleiden siirtotarpeet arvioidaan tässä yhteydessä.

9. Telia Oyj

Teliällä on putkireittejä suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Mahdollisista siirroista pyydetään olemaan yhteydessä hyvissä ajoin etukäteen.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

10. Keravan Energia Oy

Nykyisen rakennuksen kellarissa sijaitsee rakennusta palveleva muuntamo. Uudisrakentamista varten tarvitaan uusi puistomuuntamo mahdollisesti viereiselle puistoalueelle.

Alueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

11. Keravan kaupunkitekniikka

Kaupunkitekniikalla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

MIELIPITEET

1. Mieliipide 1

Mielipiteessä esitetään, että liikerakennuksen tiloihin olisi voitu tehdä kauppiastavaratalo tulevan Karusellin tapaan. Kaupunki olisi voinut vuokrata toimistotilat Sampolan palvelutalon rakentamisen sijaan. Tiloja voisi hyödyntää myös harrastus- ja kulttuuritoimintaan ja kellari soveltuisi voimailu- ja kuntoilutiloiksi. Taloon voisi rakentaa myös asuntoja.

Voimistunut asuntorakentaminen tuo asukkaita ja liiketoimintaa kaupungin strategian Keski-Uudenmaan kaupallisena keskuksena toteutuessa. Anttilan tilat voisi yhdistää toisessa kerroksessa Prismaan lasiputkella, jossa kahvila-ravintolasta voisi ihailla kävelykatua, junaliikennettä ja Sampolaa.

Suunnitelmissa esitetyt kansipihan alle osoitettu pysäköinti ei sovi katettuna ja asuinpihaksi rakennettuna taustaksi arvokkaalle puistolle, esiintymislavalle ja katsomolle. Asumista häiritsevät myös kovaääniset musiikkiesitykset ja muut tapahtumat.

Maanomistaja katsoo vain rahallisia arvoja. Kaupungin tulee vaalia myös ympäristöarvoja ja sitä varten kaupungilla on kaavoitusoikeudet. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ”Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää”. Tämä koskee paitsi kävelykadun arvokkainta ja vaikuttavinta liikerakennusta, myös Aurinkomäen kulttuuripuistoa. Kaupungin tulee ottaa huomioon myös voimistunut asuntorakentaminen ja väestönkasvu, joka lisää ostovoimaa ja sen pitää uskoa pyrkimyksensä ”Keski-Uudenmaan kaupalliseksi keskuksiksi”.

Vastine

Liikerakennus on yksityisessä omistuksessa, jolloin kaupungin toimintamahdollisuudet rakennuksen käytön ohjaamisessa ovat rajalliset. Liikerakennuksen tilojen käytöstä vastaa ja päättää kiinteistönomistaja. Liikerakennuksen tiloille on kiinteistönomistajan toimesta etsitty toimijoita Anttilan tavaratalon lopetettua toimintansa vuonna 2014, mutta tiloille ei ole löytynyt käyttäjiä.

Nykyinen liikerakennus ei nyky muodossaan palvele nykypäivän tarpeita eikä täytä mm. taloteknisiä vaatimuksia. Rakennuksen käytön jatkaminen edellyttäisi mittavia muutos- ja korjaustoimenpiteitä. Nykytilanne ei tehokkuudeltaan ja käyttötarkoitukseltaan tue tiiviin ja kaupunkimaisen rakenteen ja keskustan elinvoimaisuuden kehittämistä raideliikenteen varrella.

Liikerakennusta ei ole luokiteltu rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi, mikä perustelisi sen säilyttämistä tai suojelemista. Liikekiinteistöstä on laadittu rakennushistoriaselvitys, johon rakennuksen historia ja nykytila on dokumentoitu.

Alueelle ei ole tarkoitus rakentaa pihakannen alaista pysäköintilaitosta. Liikerakennuksen pohjoispuolella sijaitseva pysäköintitalo on tarkoitus säilyttää ja se kunnostetaan. Rakennukseen sijoitetaan uusien asuinkerrostalojen ja liiketilojen auto- ja polkupyöräpaikat.

Aktiivisten kaupunkikeskustojen luonteeseen kuuluvat elämä ja äänet, ja tulevat uudisrakennusten asukkaat tiedostavat Aurinkomäen läheisyyden ja luonteen tapahtumien järjestämispaikkana.

Vetovoimaisen ja elinvoimaisen keskustan aikaansaamiseksi tulee keskustan väestömäärää kasvattaa. Tämä edellyttää asuntomäärän lisäämistä keskusta-alueella. Keravan keskusta-alueella uusia rakennuspaikkoja on niukasti. Tiiviin keskustan muodostamiseksi on nykyistä kaupunkirakennetta tiivistettävä.

YHTEENVETO OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA JÄTETYISTÄ LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ

Lausunnot pyydettiin alla olevaan taulukkoon merkityiltä tahoilta. Mikäli lausunto on jätetty, niin sen saapumispäivämäärä on merkitty taulukkoon.

TIEDOKSI/LAUSUNTOPYYNNÖT:

Pyydetty	Saatu
Kerava-seura ry	
Keravan Omakotiyhdistys ry	5.5.2018
Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry	16.5.2018
Keski-Uudenmaan Kaupunkamariyksikkö	
Keravan Vammaisneuvosto	18.5.2018
Keravan Yrittäjät ry	
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo	21.5.2018
Uudenmaan Ely-keskus, tiedoksi	
Uudenmaan liitto, tiedoksi	
Museovirasto, tiedoksi	22.5.2018
Liikennevirasto	2.5.2018
Finavia Oyj	17.5.2018
Elisa Oyj	22.5.2018
Telia	25.4.2018
Keravan Energia Oy	17.5.2018
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus	
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	
Kaupunkitekniikka	24.4.2018

MIELIPITEET:

Mielipide 1	8.5.2018
-------------	----------