

KANNISTON KAUPPA, ASEMAKAAVAMUUTOS (2363)

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden referaatit ja vastineet, nähtävillä 9.1.-7.2.2020.

LAUSUNNOT

1. Keravan Energia

Ei lausuttavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Keravan kaupungin tekninen lautakunta

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Telia

Ei uutta lausuttavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4. Keravan Omakotiyhdistys

Keravan Omakotiyhdistys katsoo, että päivittäistavarakaupan rakentaminen Saviontien ja Kannistonkadun risteyksessä sijaitsevalle alueelle ei palvele parhaimmalla mahdollisella tavalla alueen asukkaita ja tuskin edes kauppaliikkeen yrittäjää. Ensinnäkin Kanniston kerrostaloalueelta on kantamusten kanssa kohtuullisen pitkä matka kauppaan, mikä kannustaa auton käyttöön, jolloin voikin saman tien autoilla keskustan liikkeisiin. Toiseksi, vaikka kevyenliikenteen väylän rakentaminen Saviontaipaleelta kaupparakennukselle on hyvä, kulku siltä kaupparakennukseen vaatii kaksi kadun ylitystä, joista toinen on vilkas Kannistonkatu. Lisäksi Teboilin liikenne kulkee osin Kantokadun kautta, mikä lisää tämän risteuksen liikennettä. Jalankulkijan kauppamatka suojateiden ylityksineen on varsinkin lapsille ja vanhuksille (rollaattorin kanssa) vaarallinen. Kolmanneksi autoilijalle lienee saman tekevää, sijaitseeko kauppa Kannistonkadun ja Saviontien risteyksessä vaiko 350 metriä lännempänä entisen Siwan kulmilla. Sen sijaan alueen asukkaille, jalankulkijoille tällä on merkitystä. Kaupan tulisi palvella pääasiassa autotonta asiointia, minkä vuoksi sen tulisi olla lähellä suurinta asukastiheyttä. Kauppaliikkeiden näkökulma tuntuukin varsin oudolta rakentuessaan autoilevien satunnais- eikä paikallisasiakkaiden tarpeille.

Kaavaluonnoksessa esitetystä rekka/linja-auto parkista on käsityksemme tulossa nykyisen tarpeeseen nähden aivan liian pieni ja ahdas ja tulee aiheuttamaan vaaratilanteita, kun kuorma-autot yrittävät pysäköidä siihen perä edellä. Lisäksi talviset autojen käynnistyksen ja lämmityksen haittaavat Tuomikadun asukkaita. Rekkaparkki tulisi sijoittaa muualle, esimerkiksi Saviontien ja radan väliselle alueelle, johon nyt kaavoitetaan varastohalleja.

Keravan Omakotiyhdistys esittää, että alue säilytetään voimassa olevien yleis- ja asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksissa pientalovaltaisena asuntoalueena (AP-1) ja puistoalueena (VP). Esitämme kaupan sijaintivaihtoehdoksi joko Kannistonkadun, Kannistonkaarten ja Kääpökadun väliin jäävää aluetta tai vaihtoehtoisesti Kanniston purettavan päiväkodin tonttia Teboilin länsipuolella, johon liikerakennus asettuisi luontevammin kuin ehdotetulle paikalle.

Vastine:

Kaupunki on tutkinut kaupan toimijoiden kanssa useita mahdollisia paikkoja Kanniston uuden kaupan sijoittumiselle. Omakotiyhdistyksen esittämät vaihtoehtoiset paikat kaupalle on myös tutkittu, ja selvitysten perusteella on todettu, että ne eivät ole kaupan toteuttamisen kannalta realistisia. Uuden kaupan paikaksi valittu Saviontien ja Kannistonkadun risteysalue on todettu olevan sijainniltaan ja näkyvyydeltään sellainen, että siihen on mahdollista toteuttaa uusi päivittäistavarakauppa. Yhdyskuntasuunnittelussa on pidetty sopivana kävelyetäisyytenä lähikaupalle noin puolta kilometriä, jonka säteelle suurin osa Kannistosta sijoittuu. Valitussa paikassa uusi kauppa palvelee paikallisasukkaiden lisäksi myös ohikulkevaa liikennettä.

Uuden päivittäistavarakaupan länsipuolelle toteutettavalle raskaan liikenteen paikoitusalueelle on tarkoitus ajaa kaupan liittymän ja huoltopihan kautta. Huoltopihalla on tarvittava tila autojen kääntämiseen. Näin vältetään liikenneturvallisuuteen vaikuttavalta suoralta Kannistonkadulle peruuttamiselta paikoille tultaessa ja niiltä lähtiessä. Kannistonkadun varteen on mahdollista myös toteuttaa kadun suuntaisia paikkoja, joten raskaan liikenteen paikoissa päästään lähes samaan määrään nykytilanteeseen verrattuna. Raskaan liikenteen paikoitusalue suunnitellaan lopullisesti erillisellä katusuunnitelmallaan, joka asetetaan omana suunnitelmanaan erikseen nähtäville lausuntoja ja mielipiteitä varten, ja se hyväksytään teknisessä lautakunnassa asemakaavamuutoksesta erillisenä asianaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa puistoksi merkityn alueen toteuttaminen pientaloalueena tai puistona/virkistysalueena on erittäin haastavaa, ellei mahdotonta, alueen kovasta melusta johtuen. Päivittäistavarakauppa ei ole melulle herkkää toimintaa, joten ko. alue sopii hyvin sen toteuttamiseen.

5. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo toteaa, että virkistysalue uuden korttelin ja Tuomikadun pientaloalueen välissä on riittävä, kunhan varmistetaan sen säilyminen puustoisena ja vehreänä. Alueellinen vastuumuseo pitää toivottavana, että uudisrakennusta

koskevassa kaavamääräyksessä viitataan Savion alueen brändioppaaseen tai kaavamääräyksellä edellytetään vastaavia arkkitehtuurin aiheiden ja materiaalien käyttöä. Myös kapean istutusvyöhykkeen sijoittaminen korttelin Kannistonkadun puoleiseen reunaan pehmentäisi muutosta. Näin turvattaisiin paremmin asemakaavan muutoksen tavoitteeksi asetetun kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja ympäristöönsä soveltuvan kokonaisuuden rakentuminen.

Vastine:

Asemakaavaan on lisätty rakennuksen julkisivuihin ja istutuksiin liittyviä kaavamääräyksiä.

6. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten hulevesitulvien muodostuminen ja torjuntatarve. Kesän 2004 hulevesitulva Keravan keskustassa nosti kaava-alueen itäreunassa virtaavan Nissinojan pintaa ja aiheutti veden tulvimisen pientalokiinteistöihin. Kyseisiä tulvivia alueita sijaitsi ainakin nyt kyseessä olevasta korttelista pohjoiseen olevalla pientaloalueella. Nissinojan virtaus tapahtuu useamman kilometrin matkalla erittäin tasaisella alueella ja tulvimisvaara on ilmeisesti edelleen olemassa. Nyt korttelin läpi lännestä laskeva oja liittyy Nissinojaan ennen rautatietä ja vaikuttaa siten Nissinojan tulvimisherkkyyteen alueella. Kun otetaan huomioon, että taajama-alueiden hulevesitulvien odotetaan yleisesti tulevaisuudessa pahenevan toisaalta rakentamisen ja toisaalta ilmastomuutoksen vuoksi, tulee asiaa käsitellä tarkemmin selostuksessa ja antaa tarvittavat määräykset kaavassa. Ympäristökeskus esittää, että kaava-alueella edellytettäisiin hulevesien pidättämistä nyt kyseessä olevalla rakennettavalla kaupanalueella.

Vastine:

Asemakaavaan on lisätty hulevesien hallintaan liittyvä kaavamääräys.

7. Uudenmaan ELY-keskus (saapunut myöhässä, 10.2.2020)

Asemakaavamuutosta ohjaa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa kaava-alue on osoitettu nykyisellään säilytettäväksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP-1. Hanketta on perusteltu lakkautetun kaupan korvaamisella uudella. Poikkeama yleiskaavan ratkaisusta vaatii enemmän perusteluita kaavaselostukseen palveluverkkorakenteen pohjalta.

Vastine:

Kaavaselostukseen on kirjoitettu perusteluja yleiskaavan poikkeamasta.

MIELIPITEET

1. Mieliipide 1

Saviontien varteen suunniteltu Kannistonkadulta lähtevä kevyen liikenteen väylä on pituudeltaan riittämätön. Tulevan kaupan lähimmät asuinkiinteistöt ovat Tuomikadulla ja Raitakujalla sekä Pihlajakadulla. Raitakujalta ei ole mitään muuta yhteyttä tulevalle kaupalle kuin Saviontie, mikä ei nykyisellään sovellu kevyelle liikenteelle. Saviontien varteen tuleva kevyenliikenteen väylä on oltava vähintään Kannistonkadun ja Pihlajakadun välillä, jotta se palvelisi tulevan kaupan asiakkaiden liikkumista turvallisia väyliä pitkin. Samalla kyseinen väylä mahdollistaa kevyenliikenteen ilman suurta mutkaa myös Savion seisakkeen ja kaupan välillä.

Kaavamuutosalueen vihersuunnitelma puuttuu. OAS:sta annetuissa lausunnoissa kolmessa korostettiin kaavamuutosalueen luontoarvoja. Kaavamuutoksessa on huolehdittava siitä, että avo-oja linjataan kiinteistöjen ja kaavamuutosalueen raja-alueella luonnollisesti kaavamuutokseen merkityn 12m viheralueen sisällä säilyttäen monikymmen vuotinen korkea puusto. Tämä tarkoittaa ojan viivasuoruudesta luopumista, ja sen muokkaamista mutkittelevaksi, jossa puu- ja pensasalueet vaihtelevat ja jossa istutettu ja luonnonvarainen kasvillisuus hoitavat osansa ravinteiden suodatuksesta.

Keravan kaupunki on laatinut Savion aluekehityssuunnitelman 2035, jossa hienolla tavalla linjataan tulevaa kaupunkikuvaa. Siinä huomioidaan Savion historiallinen tiili/puu kaupunkikuvatausta, josta tyylikkäästi johdetaan ohjeet tulevaa rakentamista varten. Kanniston mahdollinen tuleva kauppa sijaitsee Savion kaupunginosan pohjoispäässä, erittäin näkyvällä paikalla Saviontien ja Kannistonkadun risteyksessä ja pääradan varrella. Voidaan puhua Kanniston ja Savion "porttialueesta" koska kyseisestä risteyksestä alkaa kummankin kaupunginosan sisäänmenoväylä. Havainnekuvan mukainen liikerakennus ei täytä mitään tunnusmerkkejä Savion aluekehityssuunnitelmasta. Se edustaa mennyttä "peltihallisuunnitelua", jota edusti aikoinaan myös Keravan ensimmäinen, nyt jo purettu Alepa. Hankekaavoituksessa on tarkasti huomioitava Savion aluekehityssuunnitelma, ja pidettävä siitä ja sen luomasta visiosta kiinni niin asuin- kuin liikerakentamisessakin.

Vastine:

Uudet liikennejärjestelyt, kuten kevyen liikenteen väylät suunnitellaan lopullisesti erillisellä katusuunnitelmallaan, joka asetetaan omana suunnitelmanaan erikseen nähtäville lausuntoja ja mielipiteitä varten, ja se hyväksytään teknisessä lautakunnassa asemakaavamuutoksesta erillisenä asianaan. Nykyinen asemakaavamuutos ja muut alueen voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat kevyen liikenteen väylän jatkamisen mielipiteessä esitetyllä tavalla Pihlajakadulle asti. Toive kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta katusuunnitelmaluonnoksessa esitettyä pidempänä on välitetty Keravan kaupunkitekniikkaan, jotta se voidaan huomioida katusuunnitelmaehdotusta laadittaessa.

Myös ojan siirtäminen suunnitellaan edellä mainitussa katusuunnitelmassa. Ojan siirto ja sen vaatimat maanrakennustyöt eivät mahdollista kaikkien olemassa olevien puiden säilyttämistä, mutta ojan siirtämisessä pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään puuta. Ajan myötä ojan ympäristöön tulee kasvamaan myös lisää kasvillisuutta. Myös ojan profiilista on mahdollista tehdä mutkitteleva mielipiteessä esitetyllä tavalla. Mielipiteessä esitetyt ehdotukset ojan rakentamiseen liittyen on välitetty Keravan kaupunkitekniikkaan.

Asemakaavan liitemateriaalina olevan kaupan viitesuunnitelman mukainen keltainen rakennuksen julkisivuväri ja puun käyttö julkisivumateriaalina on Savion aluekehityssuunnitelman liitteeksi laaditun Savion brändioppaan mukainen ratkaisu. Asemakaavaan on lisätty rakennuksen väriä ja julkisivumateriaaleja koskeva määräys varmistamaan, että rakennuksesta tulee viitesuunnitelman mukainen.

Pyydetty	Saatu
Keravan Omakotiyhdistys ry	5.2.2020
Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry	
Keravan Yrittäjät ry	
Keravan Vammaisneuvosto	
Kerava-seura ry	
Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo	7.2.2020
Savion kyläyhdistys	
Savion Koti ja Koulu ry	
Uudenmaan Ely-keskus	10.2.2020
Elisa Oyj	
Telia	13.1.2020
Keravan Energia Oy	7.2.2020
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus	7.2.2020
Tekninen lautakunta	30.1.2020
Mielipide 1	2.2.2020