



kaupunkisuunnittelu(a)kerava.fi

Keravan kaupunki Kaupunkikehityspalvelut
PL 123
04201 Kerava

Viite: lausuntopyyntö 9.1.2019

Lausunto asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta, Kerava, 8. Kaskela, Koivulan työpaikka-alue, AK 2345

Keravan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Koivulan työpaikka-alueen asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta (2345).

Asemakaavan työpaikka-alueelta on osoitettu uusi liittymä Lahdentielle (seututie 140). Liittymäpaikka sijaitsee hieman etelämpänä, mihin vuonna 2018 valmistuneessa maantien 140 välin Koivukylänväylä-maantie 1452 –aluevaraussuunnitelmassa on osoitettu uusi maankäytön liittymä. Liittymäpaikan muuttamisen perusteet on esitettävä asemakaava-aineistossa. Aluevaraussuunnitelman mukaan liittymän pääsuunta ja sivusuunta on kanavoitava. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on selvitettävä valo-ohjauksen tarve liittymässä. Lisäksi asemakaavaa laadittaessa on tutkittava mahdollisuus kääntää Kaskelantien (yhdystie 11695) liikenne Lahdentielle tämän liittymän kautta.

Kaskelantien käynnön eri vaihtoehtoista on päätetty käynnistää selvitys Keravan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen yhteistyönä. Tämä selvitys tuottaa aineistoa asemakaavatyöhön. Liittymän suunnittelemiseksi tarvitaan tämän selvityksen jälkeen todennäköisesti vielä tiesuunnitelma.

Asemakaavaa laadittaessa tulee kuvata, miten alueelle pääsee kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Aluevaraussuunnitelmassa ei suunniteltu Lahdentien linja-autopysäkkien paikkoja, vaan todettiin, että joukkoliikenteen järjestelyt tarkennetaan kaavoituksen yhteydessä. Näin ollen asemakaavan laadinnan yhteydessä on esitettävä, miten uudelta työpaikka-alueelta pääsee turvallisesti kävellen linja-autopysäkeille.

Maantien alueen (LT-2) rajaus kaavakartalla ei noudata aluevaraussuunnitelmassa esitettyjä tulevia kiinteistörajoja. Rajaus tulee korjata vastamaan aluevaraussuunnitelman mukaisia kiinteistörajoja. Ajoneuvoliittymän toteuttaminen maantien alueelta asemakaavan katualueelle edellyttää ajoneuvoliittymän likimääräistä

sijaintia koskevan merkinnän lisäämistä asemakaavakartan maantien alueelle liittymän kohdalle. Maantien alueen osalta olisi hyvä käyttää tavanomaista maantien alueelle tarkoitettua kaavamerkintää LT.

Kortteleille 2040, 2041 ja 2042 on esitetty KTY-21 kaavamerkintä. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä TP-3. Kaavamääräyksen mukaan alueelle voi pääasiassa sijoittua toimisto- ja palvelutilaa, logistiikkatoimintoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Asemakaavamääräyksessä liiketilojen mitoitus on sidottu rakennettavan teollisuuden pääkäyttötarkoitusta palveleviin liike- ja myymälätiloihin. Asemakaavamääräyksen KTY kuvaus on kaavaselostuksessa *Toimitilarakennusten korttelialue*, mutta kaavamääräyksissä *Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue*. Kaava-asiakirjoja tulee korjata tältä osin. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että merkinnän kuvauksessa oleva sana ”*Liike-*” on edellä kuvatusti sidottu määräyksellä jo kuitenkin toteutettavaan teollisuuteen.

Kaavassa on annettu meluntorjuntaa koskevia määräyksiä. Kaavaselostuksessa melua ei ole kuitenkaan käsitelty. Kaava-aineistosta ei käy ilmi, onko lentoreitit ja lentomelu huomioitu määräyksissä ja onko AO-korttelialueiden piha-alueilla saavutettavissa melun vähimmäisarvot. Kaavaselostusta tulee täydentää tältä osin.

Vaikka maanpinta kaava-alueella on verraten korkealla Keravanjoen tulvimiseen nähden, on turvariskin huomioiva korkeustaso syytä kirjata tulva-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan sekä laajamittaista maansiirtoa/louhimista sisältävän asemakaavan määräyksiin. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on nyt kyseessä olevalla kaava-alueella N2000 +35,20 metriä. Suosituskorkeus vastaa keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan vesistötulvan korkeutta, johon on lisätty harkinnanvaraista varmuusvaraa n. 1 metri.

Hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen liittyvä selvitys- ja suunnittelutarve on tunnistettu hyvin. Hulevesiä koskevat luonnosvaiheen kaavamääräykset ovat asianmukaiset.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut ylitarkastaja Reetta Suni. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY: Brita Dahlqvist-Solin, Ilpo Huolman, Olli Jaakonaho, Anna Puolamäki, Marjo Vuola, Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/337/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/337/2019 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 01.02.2019 10:51

Ratkaisija Suni Reetta 01.02.2019 11:11