

Keravan kaupunki  
kaupunkikehityspalvelut  
PL 123, 04201 KERAVA

Lausunto Länsi-Kauppakaaren asemakaavaehdotuksesta (2367)

Asemakaavaehdotuksessa esitetään rakennettavaksi Kauppakaaren länsipäähän kuusi 6–12-kerroksista kerrostaloa sekä pysäköintitalo nykyisten S-Marketin rakennuksen ja pysäköintitalon tilalle.

Aiemmassa luonnosvaiheen lausunnossa esitimme, että uudisrakennusten yksiöiden ja kaksioiden määrä rajoitettaisiin 40 prosenttiin asuntojen kokonaismäärästä ja että kolmioiden ja suurempien asuntojen minimikoko olisi 60 m<sup>2</sup>, koska Keravalla on tarve erityisesti suuremmista perheasunnoista, ei pienasunnoista. Vastineessa tämä kuitattiin viittauksella Keravan rakennusjärjestykseen, jonka mukaan asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 45 h-m<sup>2</sup> ja vähintään kolmannes asunnoista kolmioita tai suurempia.

Ehdotuksessa esitetyn laskelman mukaan rakennuskokonaisuuteen on tulossa 87 yksiötä (pohjapiirustuksen mukaan kooltaan 29,5-36,5 m<sup>2</sup>), 119 kaksiota (35,0-56,5 m<sup>2</sup>) ja 80 kolmiota (57,5-73,0 m<sup>2</sup>), siis 72 prosenttia yksiöitä ja kaksioita ja vajaa kolmannes (28 %) vähintään kolmioita. Pohjapiirustuksen mukaan kerrostaloihin ei rakenneta yhtään vähintään neljän huoneen asuntoa, eikä yhtään läpitalon huoneistoa. Tällä asuntojaolla taloista tulee lähinnä ”sinkkotaloja”, kun asuntojen tulisi palvella asukkaita vuosikymmeniä ja mahdollistaa eri elämänvaiheissa olevien asuminen. Osassa yksiöitä ei ole edes parvekkeita, ja muissakin ne vaikuttavat olevan kooltaan lähinnä tuuletuskäyttöön sopivia.

Viitesuunnitelman selosteessa esitettyjen tietojen mukaan asuinhuoneistojen neliömäärä on yhteensä 12 865 m<sup>2</sup>, joka jaettuna huoneistojen lukumäärällä on 44,98 m<sup>2</sup> eli nipin napin rakennusjärjestyksen vähimmäisneliömäärä. Kolmion ja sitä suurempien asuntojen määrä (28 %) jää sekin alle Keravan rakennusjärjestyksen vähimmäismäärän (33 %). Keravan rakennusjärjestyksen asuntojen keskikoon vähimmäisneliömäärästä ja huonemäärästä näyttääkin tulleen rakennuttajille tavoite. Jos rajoitteella on tavoiteltu tilavampia asuntoja Keravalle, rakennusjärjestys on tältä osin epäonnistunut.

Todettakoon, että Oikotien mukaan Keravalla oli 7.8.2022 vuokrattavana kerrostaloissa

- 101 yksiötä ja 235 kaksiota, yhteensä 336 kpl
- 63 kolmiota ja 20 vähintään 4 h, käsittäviä asuntoja eli yhteensä 83 kpl.

Vastaavasti myynnissä oli kerrostaloissa

- yksiöitä 47 ja kaksioita 143, yhteensä 190 kpl
- 86 kolmiota ja 18 vähintään 4 h käsittäviä asuntoja eli yhteensä 104 kpl.

sekä rivi-, pari- ja omakotitaloissa myynnissä

- kolmioita 22 ja vähintään 4 h käsittäviä asuntoja 74 kpl eli yhteensä 96 kpl.

Yhteensä vuokrattavana ja myytävänä oli ko. päivänä 526 yksiötä ja kaksiota, kun vähintään 4 huonetta käsittäviä perheasuntoja oli kerrostaloissa tarjolla vain 38 kpl sekä rivi-, pari- ja omakotitaloissa 74 kpl eli yhteensä 112 kohdetta. Kolmioita, joista suurin osa oli pieniä noin 60 neliön asuntoja, oli vuokrattavana ja myytävänä yhteensä 171 kpl. Yksiöitä ja kaksioita sekä pieniä kolmioita Keravalla on siten tarjolla runsaasti, ja välittäjältä saamamme tiedon mukaan sijoittajat pyrkivät nyt eroon pienasunnoista, kun niihin ei saada vuokralaisia. Myös taloyhtiölainan lyhennysvapaiden päätyminen heikentää sijoittajien kiinnostusta rakennettavissa taloissa.

Suomalaiset asuvat ahtaasti, paljon ahtaammin kuin muissa Pohjoismaissa, ja Keravalla keskimäärin ahtaammin kuin muualla pääkaupunkiseudulla. Jos näin pieniä asuntoja aiotaan rakentaa, niiden tulisi olla ainakin muuntojoustavia, niin että väliseiniä huoneistojen sisällä ja huoneistojen välillä voidaan tarvittaessa purkaa ja huoneistoja yhdistää. Esimerkiksi Jussilantien kerrostaloissa yksiöillä ei ollut kiinnostusta lainkaan, mutta kun niistä yhdisteltiin suurempia perheasuntoja, kauppa kävi.

Keravan Omakotiyhdistyksen sekä muiden tahojen kaavaluonnoksesta antamissa lausunnoissa on jo kertaalleen tuotu esiin hämmästys aikomuksesta ottaa käyttöön perinteistä, vakiintunutta katualuetta rakennusmaaksi. Näyttää siltä, että lausujien näkemyksille ei ole annettu mitään painoarvoa. Aiemmin on monin tavoin jo perusteltu, mikä merkitys Sirkushevosaukiolla on Keravan keskustan kävelykadulle historiallisesti, rakennuskulttuurisesti sekä yksinkertaisesti käytännön kevyenliikenteen sujuvuuden että turvallisuusjärjestelyiden kannalta. Kaupungin strategian näkökulmasta on noloa, että tulevaisuuden historiakatsauksissa todetaan, miten tämän ajan kaupungin johto ja päättäjät uhrasivat mm. alkuperäisen Kävelykadun helmen, Sirkusaukion ei ehkä niinkään rakentajien ahneuden, vaan kaupungin itsensä tarpeella paikkailla budjettia kaavoitusmaksun pikkutienesteillä. Samaan aikaan on valmisteilla budjettivaroin hankkeita, joilla ei ole kuin hetkellinen mainosarvo, jos sitäkään. Kävelykatu kaikkineen edustaa keravalaista strategista näkemystä, yhden budjettivuoden kikkailu ei ole edes operatiivista johtoa, vaan taktinen panikoitu silmäkääntötempu. Tämä kaupunkikuvallinen tappio kaksinkertaistuu siinä, että ehdotettu rakentaminen ei ainoastaan tuhoa arvoja, vaan kehittää paikalle tavanomaiseenkin miljööseen verrattuna vieraan ja synkeän päätteen, katua ahdistavin ja varjostavin rakennusmuurein.

Kaavasunnitelman taloja 1-3 ei tule rakentaa kävelykadulle vaan nykyisen asemakaavan määrittämälle alueelle, jossa on ns. ”pelivaraa” asetettujen kerrosalatoimitteiden kannalta lähestulkoon vapaasti. Toisekseen ”tavoitekaan” ei voi tulla jostain muualta. Kaupunkia rakennetaan kerroksellisesti sen omista historiallisista ja arkkitehtonisista lähtökohdista kestävästi.

On syytä toistaa myös huoli autopaikkojen alimitoituksesta. Se ei ole mielipide, vaan kaavoitustyöhön liittyvä ammatillinen osaamiskysymys. Toteutuessaan tällaisena autopaikkamitoitus tulee aiheuttamaan ongelmia keskustan kaduilla. Kokonaisvaltainen kiertopysäköinti (kaikki nimeämättömiä pysäköintipaikkoja) ei ole ratkaisu autojen säilytysongelmaan, vaan vaikuttaa kiusanteolta kotiin palaaville asukkaille. Lisäksi nykyaikaisessa pysäköintitalossa tulee ainakin osassa tai oikeastaan kaikissa autopaikoissa olla sähköauton latausasemat. Tästä ei kuitenkaan ole kaavaselosteessa mainintaa. Ajan henkeen sopisi myös, että kerrostalojen katoille asennettaisiin aurinkopaneelit taloyhtiön yhteisen ja asukkaiden mahdollisesti perustaman energiayhteisön sähkön kulutukseen.

Keravalla 9.8.2022

Keravan Omakotiyhdistyksen puolesta

Aila Lehtinen, Harri Hänninen, Risto Kostia ja Anssi Ennevaara