

Keravan kaupunki
kaupunkikehityspalvelut
PL 123, 04201 KERAVA

Lausunto Porvoonkatu 20 asemakaavan luonnoksesta (2369)

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen Porvoonkadun ja Kotopellonkadun risteykseen pientaloalueelle. Lähiseudun asukkaat ovat vastustaneet korkean kerrostalon rakentamista alueelle. OAS-lausuntojen vastineissa kaupunki kiittää tämän todeten, ettei Yleiskaava 2035:n laatimisen yhteydessä järjestetyssä asukkaiden ja osallisten kuulemisessa saatu yleiskaavavaaehdotuksesta muistutuksia, joissa olisi vastustettu asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistavaa kaavamerkintää Porvoonkadun – Kotopellonkadun alueelle. Yleiskaava on kaavana niin yleispiirteinen ja kattaa koko Keravan, että maallikoille yhden kadunpätkän tunnistaminen siitä on hankalaa. On myös erittäin epätodennäköistä, että yhdistykset ja lähiseudun asukkaat tulkitsisivat yleiskaavan A-2 ruutumerkintää samalla tavalla kuin kaupungin kaavoittaja sitä nyt soveltaa. Varsinkin kun ympäristöministeriön asetuksen mukaan ruskea ruutumerkintä tarkoittaa ”pienin toimenpitein kehitettävää aluetta”. Kuusikerroksinen talo pientaloalueella ei todellakaan ole pienimuotoista kehittämistä. Lisäksi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassakin todetaan viisaasti, että alueiden täydennysrakentamishankkeiden on sovelluttava osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta. Todettakoon, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä annetun ympäristöministeriön asetuksen 1 §:n mukaan, kun kaavassa käytetään asetuksen mukaista merkintää, sitä tulee käyttää asetuksessa esitetystä tarkoituksessa.

Kaavaselosteen mukaan uusi asuinkerrostalo on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman hyvin alueen kaupunkikuvaan sopivaksi. Tästä voidaan olla montaa mieltä. Siinäkin tapauksessa, että yleiskaava mahdollistaisi kerrostalon rakentamisen, on huomattava, että jo kaksikerroksinen rakennus voi olla kerrostalo. Yleiskaava ei mitenkään velvoita rakentamaan kerrostaloa, saati kuusikerroksista asuintaloa. Useammassa lausunnossa ja asukkaiden mielipiteissä kuusikerroksista kerrostaloa pidetään pientaloalueelle liian massiivisena ja korkeana, kaupunkikuvallisesti alueelle sopimattomana. Tämän kerrostalokiinteistön naapurikiinteistöt ovat matalia omakotitaloja ja Porvoonkadun toisella puolella olevat kerrostalot on kaavoitettu kolmikerroksisina.

Kaavaselosteessa rakennuksen korkeus kuitataan sillä, ettei uusi asuinrakennus nouse harjakorkeudeltaan museonmäellä olevaa puustoa korkeammalle. Järkevämpi kriteeri on, ettei kerrostalon harjakorkeus nouse sen vieressä olevaa puustoa korkeammaksi, mikä tarkoittaa enintään kolme-neljäkerroksista rakennusta. Myös Keski-Uudenmaan vastuullinen aluemuseo on lausunnossaan tuonut esiin, että uudisrakennusten korkeutta tulee rajoittaa niin, että rakennukset eivät nouse puiden latvusten yläpuolelle. Kaupungin vastineissa kuusikerroksisena rakennuksen todetaan muuttavan lähimpien asuinrakennusten näkymiä jonkin verran, mikä saattaa aiheuttaa jonkin

verran varjostuksia, mutta ei kuitenkaan kohtuutonta haittaa. – Voiko juuri enempää väheksyä paikallisasukkaiden tuntemuksia ja mielipiteitä.

Edelleen lausuntojen vastineissa todetaan, ettei asuinkerrostalojen kerroskorkeuden ja siten rakennusoikeuden pienentäminen tuota toteuttamiskelpoista kaavaratkaisua. Asukasillassa (22.6.2021) tätä tarkennettiin toteamalla, että maanomistajalla on tavoitteet, jotka eivät toteudu, jos kerroksia vähennetään ja alue jää rakentamatta. On ymmärrettävää, että maanomistajat ja rakennuttajat haluavat mahdollisimman paljon rakennusoikeutta ja mahdollisimman paljon asuntoja. Kaupungin tehtävä kaavoittajana on kuitenkin ajatella laajempaa kokonaisuutta ja pitää yksittäisiä tontteja koskevat vaatimukset kurissa. Yhden maanomistajan vaatimukseen vetoaminen on outoa, sillä kaupunki omistaa suunnittelualueesta (3 182 m²) lähes 60 % eli 1 811 m² ja yksityinen maanomistaja omistaa vain 1 372 m² (43 %). Kaupungin maa on heitteille jätettyä lähivirkistysaluetta ja kaupunki tarjoaa sitä nyt rakennusliikkeelle mittavin rakennusoikeuksin, loukaten samalla kaava-alueen muiden kiinteistönomistajien oikeuksia lisärakennusoikeuteen. Tarkkaan ottaen kaupungin puistotontista kiinnostunut rakennusliike ei ole edes edellyttänyt 3 500 + 15 % = 4 000 k-m² rakennusoikeutta, vaan on ilmoittanut tyytyvänsä 2800 k-m², ja tätäkin vähempään, mikäli ratkaisu sopii heidän tuotantoonsa.

Kuten useammassa yhteydessä on tullut ilmi, Keravalla on tarvetta tilaville perheasunnoilla, ei sijoittajille suunnatuille vuokra-asunnoille. Kaupungin taholta tämä todettiin myös asukasillassa. Kuitenkin kaavaluonnoksen mukaan rakennuksen 63 asuinhuoneistosta 16 kpl (25 %) on yksiöitä, 32 kpl pieniä kaksioita (51 %), 10 kpl pieniä (58–63 m²) kolmioita (16 %) ja ainoastaan viisi neljän huoneen ja 84 neliön asuntoa (8 %). Asukasillassa kaavoittaja kertoi, että kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ”rakennettaessa tontille yli 10 asuntoa tulee kolmanneksessa asunnoista olla keittiön/keittotilan ja olohuoneen lisäksi vähintään kaksi makuuhuonetta. Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 45 h-m².” Luonnoksessa vähintään kolme huonetta käsittäviä asuntoja on kuitenkin vain 24 % ja keskikoko ylittää rimaa hipoen (46,89 h-m²) minimivaatimuksen. Kuten todettua, asuntojakauma on täysin väärä nykyiseen tarpeeseen nähden.

Myös rakennuksen autopaikkojen määrä (1 ap/120 m²) on alakanttiin, sillä se tarkoittaa vain 31 autopaikkaa yhteensä 63 asunnolle. Tämä on vähemmän kuin Keravan rakennusjärjestys (tontille tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden). Autopaikkojen karsiminen ei vähennä autoja, mutta aiheuttaa merkittäviä pysäköintiongelmia lähikaduilla. Pysäköintiongelman lisäksi katuliittymä tulee olemaan ongelmallinen, koska yleiskaavan mukaan Porvoonkatu on jo nyt ylikuormittunut ja radan alikulku tulee lisäämään mm julkisen liikenteen tilantarvetta alueella.

Kaavaluonnoksen selosteen mukaan kerrostalo ”muuttaa alueen kaupunkikuvaa, kun väljästi ja matalasti rakennettu omakotitalotontti ja puistoalue muuttuvat kaupunkimaiseksi alueeksi”. Koska yksi kerrostalo ei pientaloaluetta muuta kaupunkimaiseksi, on odotettavissa, että kerrostaloja tullaan kaavoittamaan alueelle lisää ja hävittämään pikkuhiljaa koko pientaloalue ja niiden takana oleva vihervyöhyke. Asukasillassa virkamiehet esittivätkin tällaisen visioluonnoksen, jossa Porvoon- ja Kotopellonkatujen varret oli täytetty kerrostaloilla. Toisessa visiossa loppuille kiinteistöille on esitetty vain yksittäisiä pientaloja, mikä loukkaa näiden kiinteistönomistajien rakennusoikeudellista yhdenvertaisuutta.

Keravan Omakotiyhdistys esittää, että

1. Kerrostalon sijaan tontille rakennetaan tilaviksi perheasunnoiksi esimerkiksi Townhouse-tyylinen ketjutalo tai enintään kolmikerroksinen, puurakenteinen laadukas kerrostalo. Tällaiset vaihtoehdot istuisivat korkeaa kerrostaloa paremmin alueen muuhun rakennuskantaan ja monipuolistaisivat Keravan keskustan yksipuolista talotyypijakaamaa.
2. Kaavassa tulee esittää selkeästi pienten yksiöiden ja kaksioiden enimmäismäärä (esim. 1/3 huoneistojen lukumäärästä) ja minimikoko (esim. 70 m²) vähintään kolmen huoneen ja keittiön asunnoille. Kun kaupungin virkamiehet, luottamusmiehet ja kiinteistövälittäjät ovat todenneet, että Keravalla tarvitaan tilavia perheasuntoja, tarpeeseen on syytä vastata. Myös lapsiperheet, eivät vain sinkut, haluavat asua lähellä keskustan palveluita, eikä kaupungin laidoilla, joissa tarvitaan kaksi autoa perheen logistiikan hoitamiseen.
3. Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään rakennusjärjestyksen mukainen 1,5 **autopaikka** per huoneisto sekä lisäksi vieraspaikkoja, mahdollisesti myös kadunvarsiliiketoimilijoille.
4. Koska omistusasunnot ovat viime vuosina päätyneet sijoittajille ja edelleen vuokra-asunnoiksi, tonttikaupassa tulee edellyttää, että vähintään puolet asunnoista myydään kuluttajille omistusasunnoiksi.
5. Tontin kaupassa on myös otettava huomioon museoiden edellyttämät varaumat muinaismuistojen ja vanhojen asutusten löytymismahdollisuudesta ja velvollisuudesta keskeyttää työt.
6. Yleiskaavan mukainen A-2 ruutukuvioitu alue on määritettävä museolta Porvoonkadulle ja Kotopellonkadulle suunnittelutarvealueeksi tai maanomistussuhteiden vuoksi kehittämisalueeksi maanomistajien tasapuolisen kohtelun mahdollistamiseksi.

Keravalla 2.7.2021

Keravan Omakotiyhdistys ry

Harri Hänninen

Merja Laitinen

Anssi Ennevaara