

**Sipoon kunnan lausunto Keravan Skogster (2378) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineistosta / Sibbo kommuns utlåtande om beredningsmaterialet för Kervos Skogster (2378) detaljplan och detaljplaneändring.**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.02.2023 § 14**

Valmistelija / Beredare: Yleissuunnittelupäällikkö / Översiktsplaneringschef  
Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi; kaavoittaja / planläggare Antti  
Kuusiniemi, antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi; kaavoituspäällikkö /  
planlägningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at)sipoo.fi

Keravan kaupunki on pyytänyt Sipoon kunnalta lausuntoa Keravan Skogster (2378) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineistosta. Asemakaavan luonnosaineisto sisältää kaksi luonnosvaihtoehtoa (ve1 ja ve2) merkintöineen, kaavaselostuksen liitteineen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuja lausuntoja ja mielipiteitä ja niihin annettuja vastineita käsittelevän vuorovaikutusraportin.

Kaavaluonnosaineisto on nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 12.1.-10.2.2023 välisen ajan Sampolan palvelukeskuksen asiointipisteessä, Kultasepänkatu 7 sekä [www.kerava.fi/kaavahankkeet](http://www.kerava.fi/kaavahankkeet).

Mahdolliset mielipiteet ja lausunnot pyydetään toimittamaan nähtävilläolon aikana: kaupunkisuunnittelu@kerava.fi tai os. Keravan kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, PL 123, 04201 KERAVA.

Sipoon kunta on pyytänyt ja saanut lisääaikaa lausunnon jättämiseen.

### **Yleistä**

Kaava-alue sijaitsee Keravan keskustasta n. 3 km itään. Alue kuuluu osin Kaskelan kaupunginosaan ja osin Ahjon kaupunginosaan. Asemakaava-alueita rajaavat idässä Sipoon kunnan raja, etelässä Etelä-Kaskelan ja Päivölälaakson pientaloalue, lännessä Kaskelantie ja pohjoisessa yksityisomisteiset tilat sekä Kaskelan peltoaukeat. Talman kyläkeskukseen on alueelta matkaa linnun teitse noin kilometri.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta aluetta, jossa rakentaminen on keskittynyt Kaskelantien ja Laineentien risteyksen lähelle ja Sipoon rajan tuntumaan.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen päätarkoituksena on mahdollistaa arvokkaat luontokohteet säilyttävä, ympäröivään maastoon ja virkistysalueisiin tukeutuva uusi pientalovaltainen asuinalue Keravan yleiskaavan 2035 linjauksen mukaisesti.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on lisätä Keravan omakotitontitarjontaa. Uusia erillispientalotontteja on osoitettu kaavaluonnosvaihtoehdossa yksi (ve1) 79 kpl ja kaavaluonnosvaihtoehdossa kaksi (ve2) 74 kpl. Yhtiömuotoisia pari- ja rivitalorakentamisen mahdollistavia tontteja on osoitettu 6 kpl (ve1) ja 7 kpl (ve2). Tontit ovat keskimäärin 800 m2 kokoisia. Pienimmillään uudet tontit ovat 410 m2 kokoisia ja suurimmillaan noin 1 000 m2. Suurin sallittu kerrosluku on kaikilla tonteilla kaksi. Tonttitehokkuus on luokkaa 0,2-0,30. Osalla erillispientalojen korttelialuetta rakennusoikeus on osoitettu rakennusosalalle kohdistuvana kerrosneliömetrimääränä. Kaavaratkaisu

mahdollistaa noin 1000-1100 uutta asukasta ja asuinrakentamisen kerrosalaa 23 000 -25 000 k-m<sup>2</sup> luonnosvaihtoehdon ratkaisusta riippuen.

Suunnittelualan pinta-ala on luonnoksessa ve1 noin 28 hehtaaria ja luonnoksessa ve2 noin 17 hehtaaria. Luonnoksessa ve1 lähivirkistysalueita on osoitettu noin 13 hehtaaria ja luonnoksessa ve2 noin 6 hehtaaria. Luonnoksessa ve1 on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO) 8,3 ha ja asuinpientalojen korttelialuetta (AP) 2,7 ha. Luonnoksessa ve2 on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO) 6,1 ha ja asuinpientalojen korttelialuetta (AP) 3,1 ha.

Voimassa olevassa Keravan yleiskaavassa 2035 suunnitteluala on merkitty uudeksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3), vähäiseltä osin myös pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Asemakaava-alue rajautuu idässä Sipoon Talman osayleiskaavan mukaiseen tiiviiseen pientalovaltaiseen alueeseen (AP-1) ja maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen. Talman osayleiskaava-alueelta on osoitettu suuntautuvaksi Keravan Skogster asemakaava-alueelle sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

### **Sipoon kunnan lausunto**

Sipoon kunta kiittää Keravan kaupunkia kaavaluonnosaineistoa koskevasta lausuntopyynnöstä. Sipoon kuntaa koskevat erityisesti rajan yli ulottuvien verkostojen jatkuvuus sekä rajan pinnassa oleva maankäyttö. Lausunnossa on kiinnitetty huomiota erityisesti näihin teemoihin.

Sipoon kunta pitää Keravan Kaskelan ja Ahjon alueiden kehittämistä lähtökohtaisesti kannatettavana, koska alueen kehittäminen on linjassa ylempitasoisen, kaavatyötä ohjaavan yleiskaavan tavoitteiden kanssa, ja asuinrakentamisen tiivistäminen ja laajentaminen alueilla edesauttaa osaltaan Kerava-Nikkilä radan avaamista henkilöliikenteen käyttöön. Kaavaselostuksessa voisikin tuoda esille asemakaavan roolia osana seudullista, Kerava-Nikkilä-kehityskäytävää sekä havainnollistaan alueen kytkeytymistä ja asemointia Talman osayleiskaavan mukaisesti myös Sipoon puoleisten alueiden kehittämiseen.

Asemakaavaluonnosvaihtoehdoissa esitetty pientalovaltainen ratkaisu on luonteva ympäröivään taajamarakenteeseen nähden, ja molemmissa vaihtoehdoissa onkin huomioitu hyvin alueen kytkeytyminen Talman osayleiskaavan mukaiseen, Sipoon puoleisten alueiden tulevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä osayleiskaavan mukaisten yhteyksien ja reitistöjen (lähinnä ulkoilureitit) jatkuvuus. Lisäksi kaavaluonnosratkaisussa on turvattu Sipoon näkökulmasta riittävät alueelliset lähivirkistysmahdollisuudet alueella, jotta kaavaratkaisu ei aiheuta kohtuutonta virkistyskäytön suuntautumispainetta Talman tuleville kehittämisalueille. Myös kävelyn ja pyöräilyn verkostot on huomioitu hyvin molemmissa kaavaluonnosratkaisussa.

Talman ja Skogsterin aluekokonaisuuden liikennejärjestelmän toimivuuden näkökulmasta VE1 aiheuttaa vähemmän rasitusta Martinkyläntien ja Kuusisaarentien liittymään sekä edelleen siitä Porvoontielle Keravan suuntaan. Molemmissa vaihtoehdoissa liikenne oletetusti kanavoituu kuitenkin enimmäkseen länteen Keravalle, joten rasitus ei sinänsä liene merkittävä Talman osayleiskaava-alueen liikennejärjestelmän toimivuudelle. Skogsterin asemakaavan liikenneselvityksessä olisi kuitenkin perusteltua huomioida Talman kehittämisen myötä kasvava

liikennemäärä erityisesti Talmasta Keravan suuntaan, koska valtaosa liikenteestä painottuu Martinkyläntielle / Porvoontielle ja edelleen mm. Lahdenväylän liittymiin. Talman junayhteys vaikuttanee tulevaisuudessa alueen kulkutapajakaumaan, mutta väestömäärän kasvu lisää yksityisautoilun sekä bussiliikenteen matkasuoritteita kuitenkin merkittävästi, mikä vaikuttaa Kuusisaarentien liittymän toimivuuteen ja myös joukkoliikenteen kapasiteettitarpeeseen.

Sipoon kunta toivoo, että Kerava ja Sipoo jatkavat edelleen erittäin hyvin toimivaa yhteistyötä raja-alueen maankäytön ja liikenteen sekä eri hankkeiden ratkaisujen yhteensovittamiseksi. Myös lentomeluselvityksiin liittyen (ja asiaan liittyvässä edunvalvonnassa) on edelleen tärkeää jatkaa yhteistyötä ja varmistaa, että meluselvitykset ja melunhallintaratkaisut ovat yhteensopivia.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää, että kunnanhallitus antaa Keravan kaupungille Skogster (2378) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineistosta yllä olevan lausunnon.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att den ger Kervo stad utlåtandet ovan angående beredningsmaterialet för detaljplan och detaljplaneändring för Skogster (2378).

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

### **Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 27.02.2023 § 57**

1308/10.02.03/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus antaa Keravan kaupungille Skogster (2378) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineistosta yllä olevan lausunnon.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen ger Kervo stad utlåtandet ovan angående beredningsmaterialet för detaljplan och detaljplaneändring för Skogster (2378).

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

#### Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Keravan Skogster (2378) asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnosversio 1

Liite Bilaga 2 - Keravan Skogster (2378) asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnosversio 2