

Fullmäktige 13.09.2021 § 126

§ 126

Godkännande av detaljplaneändringen Kera, område nr 130140

Beredning och upplysningar:

Kivelä Kati

Peltola Katariina

Pennanen Tarja

fornamn.efternamn@esbo.fi

Växel 09 816 21

Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändringen Kera i stadsdel 54 Kilo, ritning nr 7263, daterad 27.11.2019, daterad 27.11.2019 och ändrad 21.10.2020, område nr 130140.

Behandling

Hopsu lämnade understödd av Ahlfors m.fl. följande förslag till hemställan: 7.1

”Fullmäktige hemställer att skolors och daghems gårdar och parkområdet smälter ihop till en helhet inom detaljplanens ramar.”

Hopsu lämnade understödd av Ahlfors m.fl. följande förslag till hemställan: 7.2

”Fullmäktige hemställer att de möjligheter till idrott som finns i området tillgodoses när det gamla storlagret rivs och att företagen som verkat där om möjligt anvisas nya lokaler i Esbo.”

Efter avslutad diskussion sammanfattade ordföranden de förslag som hade lämnats under diskussionen och konstaterade att stadsstyrelsens förslag hade godkänts enhälligt.

Därefter behandlades förslagen till hemställningar.

Ordföranden frågade om Hopsus förslag till hemställan nr 7.1 kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det hade godkänts enhälligt.

Ordföranden frågade om Hopsus förslag till hemställan nr 7.2 kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det hade godkänts enhälligt.

Beslut

Fullmäktige:

Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Dessutom godkändes följande hemställningar 7.1 och 7.2.

7.1

Fullmäktige hemställer att skolors och daghems gårdar och parkområdet smälter ihop till en helhet inom detaljplanens ramar.

7.2

Fullmäktige hemställer att de möjligheter till idrott, kultur och företagsamhet som finns i området tillgodoses när det gamla storlagret rivs och att företagen som verkat där om möjligt anvisas nya lokaler i Esbo.

Redogörelse

I detaljplanen har det efter att den godkänts av stadsplaneringsnämnden gjorts smärre tekniska justeringar som inte kräver att planen läggs fram offentligt ånyo.

Beteckningar för Lergöksplatsen har ändrats. Beteckningen för öppen gatuplats har ändrats till gatuområde, vars västra del är reserverad för cykling och gång. På så sätt blir gatuområdet Blomvasgatan enhetlig och det blir möjligt att skapa logiska adresser. Platsens namn förblir Lergöksgatan. Den ska byggas som en öppen plats. Gång- och cykelbanorna betonas med beteckningen "se-1". De infartsförbud som blir onödiga slopas.

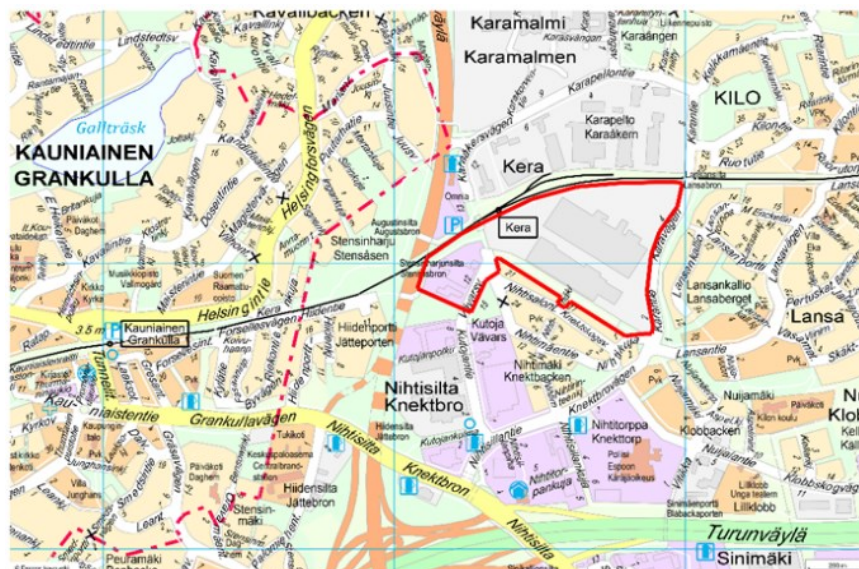
Texten till beteckningen "ks-1" ändras så att den bättre motsvarar sitt syfte även på Lergöksgatan.

Byggrätten för bostäder i kvarter 15400 ökar med 1 100 m². Byggrätten för handel ("m1100") hade av misstag antecknats som en del av kvartersområdets totala byggrätt, även om avsikten redan i referensplanen var att den är utöver bostadsbyggrätten. Ändringen påverkar inte referensplanen, byggnadernas våningstal eller byggnadsytans omfattning, i vilka detta hela tiden har beaktats.

Enligt Berättelsen om Esbo är Kera ett nytt ekologiskt lokalcentrum vid Stadsbanan. Produktions- och lagerområdet söder om Keras station planläggs till en del av Keras nya bostads- och centrumområde. I planlösningen drar man nytta av järnvägsstationen och den framtida stadsbanan. I området möjliggörs de viktigaste närtjänsterna. Planen ansluter sig till den anhängiga detaljplanen Karaåkern, område nr 130516, norr om järnvägen, så att Keras centrum byggs på båda sidor om järnvägen.

Planområdets areal är 27,3 ha. Byggrätten är 301 600 v-m². Av detta är högst 279 400 v-m² för boende, minst 10 950 v-m² för affärs-, service- och arbetslokaler samt minst 13 700 v-m² för skol- och daghemslokaler. Detaljplanen möjliggör en stor detaljhandelsenhet inom centrumområdet och förpliktar till att bygga lokaler för dagligvaruhandel. Byggrätten ökar med 130 600 v-m². När detaljplanen genomförs upphör den industriella verksamheten.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till detaljplaneändringen Kera omfattar kvarter nr 54004 och 54007 samt gatu-, trafik- och rekreationsområden i stadsdel 54 Kilo, ritning nr 7263, område nr 130140.

Initiativ och aktualisering

Detaljplaneändringen baserar sig på delgeneralplanen Kera och på den planstomme för hela Kera som bygger på delgeneralplanen. De privata markägarnas initiativ till ändring av planen har inkommit 9.8.2017 (Kilon Logistiikkakeskus Oy), 25.7.2018 (Kiinteistö Oy Esbo Kutojantie 12) och 24.1.2019 (Kiinteistö Oy Kutojantie 10). Aktualiseringen kungjordes samtidigt med programmet för deltagande och bedömning 13.9.2017.

Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 21.8.2017.

Områdets nuläge

Området söder om Keras station är ett tidigare industri-, lager- och kontorsområde. En del av lokalerna är tomma, men en betydande del är i temporär användning. I norr avgränsas planområdet av järnvägen. I väster tangeras planområdet av Ring II. I söder gränsar området till Knektbackens småhusområde och i öster till Karavägen (Karamalmsvägen). Från norra ändan av Vävarsvägen leder en vägport för gång och cykling under järnvägen och förbinder planområdet med norra delen av Kera. Via vägporten kommer man också till tågplattformerna. Terrängen är platt och grundvattnet ligger relativt nära markytan. Största delen av planområdet är i privat ägo. Området är i huvudsak bebyggt och det förekommer inga skyddade naturtyper i området.

Landskapsplan, generalplan och detaljplan

Planområdet är i landskapsplanen ett område för tätortsfunktioner som också omfattas av utvecklingsprincipen område som ska förtätas.

I det förslag till Nylandsplanen 2050 som varit offentligt framlagt hör planområdet till huvudstadsregionens kärnzonen, det vill säga område för tätorts- och centrumfunktioner som exploateras mera än den övriga utvecklingszonen för tätortsfunktioner. Dessa områden stöder utvecklingen av en nätverksbaserad stadsstruktur. Kustbanan är en huvudbana av nationell betydelse. Ring II är inte en väg av regional betydelse i landskapsplanen.

Planförslaget stämmer överens med landskapsplanen och förslaget till Nylandsplanen 2050.

Området omfattas av delgeneralplanen Kera, som vann laga kraft 2018. I delgeneralplanen är planområdet område för centrumfunktioner (C), urbant bostadsområde där det i första hand ska byggas flervåningshus (A1), bostadsdominerat bostads- och arbetsplatsområde (A1/TP), områdesdel för offentlig service och förvaltning (PY) samt stadsdelspark. Via stadsdelsparken har det anvisats en friluftsled över/under järnvägen och en gång- och cykelbana genom bostadsområdet. Dess läge i söder är ungefärligt. Söder om A1/TP-området finns en förbindelseled för flygekorren. Området för centrumfunktioner har definierats som ett högt exploaterat, fotgängarbetonat centrum. Dagligvaruaffären ska dimensioneras utifrån den lokala efterfrågan och de kommersiella tjänsterna ska vara så lättillgängliga som möjligt från stationen. Affärs- och servicelokaler ska i regel öppna sig mot det fotgängar- och cyklingsbetonade området. Det finns allmänna planbestämmelser om bl.a. centraliserad parkering, infartsparkering och utredningar som ska göras vid detaljplanläggningen. Tidtabellen för avlägsnande av anläggningar enligt direktivet 2012/18/EU om åtgärder för att förebygga och begränsa faran för allvarliga olyckshändelser där farliga ämnen ingår beaktas. Delgeneralplanen innehåller dimensionerande bestämmelser om storleken på området för undervisning och på stadsdelsparken. Området för undervisning ska som utgångspunkt vara 1,4 hektar och stadsdelsparken minst 3 hektar. Parkområdena inkluderar idrottsplaner som används av skolorna.

Detaljplaneändringen följer generalplanen.

För området gäller följande detaljplaner:

- 130100 Knektbro 54000 - 54019, 54030 - 54035, 54100 - 54104, lagakraftvunnen 13.4.1982
- 130105 Knektbro, ändring 54004, lagakraftvunnen 13.8.1984
- 130137 Knektbro, lagakraftvunnen 4.2.2015

I detaljplanerna har det anvisats kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T) och kontorsbyggnader (KT). Kvarter 54007 är kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Byggrätten är 143 000 v-m² och största tillåtna våningstalet är fem. I T-kvartersområdet får högst 40 procent av byggrätten användas för kontors-, service- och affärslokaler och där får det placeras utställnings- och försäljningslokaler som hänför sig till byggnadens verksamhet. Detaljhandel med livsmedel är inte tillåten. I kvarter 54004 i kvartersområdet för kontorsbyggnader (KT) får det placeras arbets-, lager-, utställnings- och försäljningslokaler som hänför sig till byggnadens verksamhet. Detaljhandel med livsmedel är inte tillåten. Byggrätten i kvarteret är sammanlagt 28 000 v-m² och det största tillåtna våningstalet är X.

I planområdet ingår en liten del av järnvägsområdet (LR). I den gällande detaljplanen finns det reserveringar för vägportar och broar under och över den kommande Stadsbanan. I detaljplanen finns schemaläggning som hänför sig till byggandet av banan: Vid järnvägsområdet finns anläggningar som ska göra säkerhetsutredningar enligt Seveso II-direktivet. Banarbetena får inledas när kemikaliefaran har avlägsnats eller säkerheten kan påvisas på annat sätt.

I södra delen finns det inte genomförda Knektvägens gatuområde, som förenar Vävarsvägen och Karamalmsvägen. Detaljplanen tillåter inte fordonsförbindelse mellan Knektskogsvägen och Vävarsvägen.

Samtidigt med denna detaljplaneändring pågår detaljplaneändringen Karaåkern, område nr 130516, norr om banan.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 7.1–15.2.2020. Inom framläggningstiden inlämnades 50 anmärkningar. Dessutom inlämnades 14 utlåtanden och ställningstaganden. Ett invånarmöte om planförslaget ordnades 27.1.2020. I mötet deltog ca 40 personer.

Ca 70 aktörer hade lämnat in anmärkningar. Två anmärkningar lämnades in av bostadsaktiebolag i närområdet. Kilo-Kera-sällskapet rf lämnade också in en anmärkning. Mest anmärkningar inlämnades av boende i Knektbackens småhusområde, 34 stycken.

Största delen av anmärkningarna handlade om oro över kvarteren 54049 och 54051 som gränsar till Knektvallen. Man ansåg att de planlagda byggnaderna i dessa kvarter var för höga och låg för nära småhusbebyggelsen i Knektbacken. Trafiklösningarna i anslutning till Knektvallen var man både för och emot. Knektvallens strukturella hållbarhet väckte oro.

Andra teman i anmärkningarna var bl.a. byggnaderna längs Karamalmvägen, stadsbilden, byggnadernas höjder, delgeneralplanen, buller, olägenheter under byggnadstiden, dagvattenhantering, trafiklösningar och tjänster i planområdet.

Utifrån anmärkningarna reviderades planlösningen i fråga om kvarteren 54049 och 54051, som gränsar till Knektvallen, så att byggnadernas våningsantal minskades och byggnadsytorna flyttades längre bort från vallen. I kvarter 54051 har gårdsdäcket sänkts så lågt som möjligt med beaktande av den angränsande Krukmakargatans höjdläge och gårdsdäckets ungefärliga höjdläge har införts i plankartan. I kvarter 54049 har en bestämmelse som tillåter gårdsdäck strukits. Den strukna byggrätten har kompenseras på annat håll. Efter framläggningen har Knektvallens konstruktion undersökts närmare. I vallens nordvästra ände infördes en planbeteckning om ett bullerstaket. I kvarter 54054 minskades våningstalen som varit 12 våningar till 10 våningar.

Utlåtanden och ställningstaganden lämnades in av fjorton instanser. På basis av dem gjordes korrigeringar och preciseringar av teknisk natur t.ex. i reserveringarna för kommunalteknik på plankartan samt i planbestämmelsernas innehåll.

Förslaget till ändring av detaljplanen

Allmän motivering och beskrivning

Stadsplaneringsnämnden antecknade 9.5.2017 § 100 för kännedom stommen för Keras detaljplaner daterad 31.3.2017 och godkände målen som grund för detaljplaneringen av Kera. Målen har beaktats i planeringen av området.

Detaljplanen gör området till en del av det nya bostads- och centrumområdet i Kera. Keras struktur formas i cirklar kring stationen på båda sidor om banan. Keras centrum är beläget i två detaljplaneområden: Kera 130140 och Karapelto 130516. Keras centrum struktureras som ett enhetligt promenadcentrum som består av ett nätverk av öppna platser och tillhörande stadsparker, en servicering i

centrumet. Centrum två halvor, som skiljs åt av järnvägen, binds funktionellt och visuellt ihop till en enhetlig centrummiljö.

Kärncentrumets kvarter är belägna strax intill stationen, noden för olika trafikformer. Trafiken stöder sig starkt på järnvägsstationen samt på gång och cykling. På Vävarsvägen finns en reservering för snabbspårvägen. I detaljplanen Karaåkern kommer det att anvisas en vägport, Keratunneln, i Vävarsvägens norra ända som sammanför de två sidorna. I Keratunneln ryms snabbspårvägen. Gångförbindelserna mellan sidorna förbättras med en ny vägport (Drejskivsporten) och en gångbro som förenar köpcentrumen (Kerabron). I Drejskivsporten finns också en cykelbana. Detaljplaneändringen omfattar endast tunnlarnas och bronns delar söder om järnvägen.

Centrumfunktionerna (C) koncentreras till kvarteren intill stationen. Exploateringen är större och byggnaderna högre än i det övriga området. Kvartersområdet för centrumfunktioner (C-1) söder om stationen möjliggör en funktionellt mångsidig stadsmiljö. Kvartersområdet C-1 har betonats i byggnadernas höjd. Den högsta byggnaden med 16 våningar ligger i södra ändan av Kerabron. Byggnaderna i C-1-kvarteret är huvudsakligen 6–8 våningar, men där finns två byggnader med 12 våningar och en byggnad med 14 våningar. I fjärrlandskapet visar de höga byggnaderna var stationen ligger och de fungerar som Keras landmärken. Även väster om Vävarsvägen i AL-1-kvarteret framhävs stationsområdet med en byggnad med 12 våningar.

I centrum av området finns en enhetlig, lättillgänglig park, Keraparken. Genom parken och under järnvägen går gång- och cykelbanan Ampelstigen. Parken blir en mångsidig stadspark för invånare i alla åldrar. Den bildar en helhet tillsammans med parkzonen norr om järnvägen. Vid parken finns en reservering för en skola och två daghem, varav det ena i samband med skolan. I parken finns ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1). Det reserveras för en mångsidig näridrottsplats för olika användargrupper. Skolan använder bollplanen i VU-1-området.

Kvarteren kring kvarteren för centrumfunktioner och Keraparken är bostadsdominerade och urbant strukturerade. Byggnadssättet är en variation på ett kvarter i en innerstad med en klart av byggnader avgränsad offentlig gata och park samt en enhetlig, grönskande gemensam gård. Vid gatorna eftersträvas grönska i form av träd och planteringar samt platser för dagvattenhantering. Flervåningshusen omgärdar slutna innergårdar. Från dessa kan man emellertid skåda ut över lägre byggnader mot omgivningen. I kvartersområdena för flervåningshus (AK) får det byggas affärs-, kontors- och arbetslokaler som inte stör boendet på gatuplanet. Längs Vävarsvägen finns två kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-1) som möjliggör många funktioner.

Bilarna parkeras huvudsakligen i parkeringshus eller under gårdsdäck. Dessutom finns det bilplatser längs gatorna för kortvarig användning. Infartsparkeringen och skolfastighetens platser placeras i C-1-kvartersområdet. Parkeringsbestämmelserna möjliggör att bilplatserna genomförs flexibelt.

De viktigaste rutterna för cykling och gång Ampelstigen och Innergårdsstigen har anvisats som egna gatuområden. I detaljplanen finns bestämmelser om mängderna cykelplatser och på allmänna områden finns ungefärligt placerade cykelparkeringar.

Detaljplanen genomförs stegvis och i planbestämmelserna främjas också temporär användning. Innan det gamla industriområdet

omvandlas till område för centrumfunktioner och boende måste en del villkor uppfyllas. Till exempel ska marken undersökas och saneras och tidtabellen för avslutande av den industriella användningen av delarna norr om järnvägen måste beaktas. I detaljplanen ingår bestämmelser om stegvis genomförande med hänsyn till de industrier som fortfarande är verksamma strax utanför planområdet och till den tekniska ordningen för byggandet.

Till detaljplanen ansluter ett skilt konstprogram som främjar byggande av konst i centrala stadsrum i Kera.

I detaljplanen används en grönkoefficient för att garantera tillräcklig grönt på tomterna, främja dagvattenhanteringen och förbättra stadsbilden. Med hjälp av grönkoefficienten fastställs målnivån för urban grönska.

Byggrätt

Planområdets areal är 27,3 ha. Byggrätten är 301 600 v-m². På grund av områdets centrumkaraktär är detaljplanen delvis flexibel när det gäller markanvändningen. Byggrätten för boende är 279 400 v-m². Räkna man med en invånare per 50 v-m² möjliggör byggrätten cirka 5 600 invånare. Byggrätten för affärslokaler eller motsvarande är 10 950 v-m². I kvartersområdet C-1 ska det byggas dagligvaruhandel på upp till 5 000 v-m². I AL-1-kvartersområdet ska minst fem procent av byggrätten användas för affärs-, service- eller kontorslokaler. I AK-kvartersområden får det inom byggrätten på markplanet placeras sådana affärs-, kontors- och arbetslokaler som inte stör boendet.

Byggrätten ökar med 130 600 v-m².

Centrummiljön

För centrumfunktioner (C-1, C-2) reserveras kvarter 54041 längs banan och hälften av kvarter 54042. Från kvartersområdena för centrumfunktioner är det lätt att komma till stationen. Till plattformarna kommer man via Keratunneln, Kerabron och Ampelstigens vägport.

I kvartersområdena för centrumfunktioner kan man flexibelt anvisa olika användningsändamål. För att centrumet ska bli mångsidigt är det obligatoriskt att bygga åtminstone en viss mängd affärs-, service- eller arbetslokaler i C-kvartersområdena.

De viktigaste bilfria miljöerna är Lergöksplatsen och Blomvasgatan intill centrumfunktionerna. Även delar av C-1-kvartersområdet är bilfria.

För att uppnå den eftersträvade bilfria miljön i centrum bestäms det om byggande i kvartersområden och om samordning mellan kvarteren och det offentliga rummet.

Planområdets högsta byggnader byggs i centrumkvarteret 54041. I C-kvarteren varierar höjden mellan 1 och 14 våningar. Om höga byggnader finns det särskilda bestämmelser. Förutom C-kvartersområdena finns också ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-1) med flexibel markanvändning nära stationen. I AL-1-kvarteren är byggnadernas höjd 1 till 12 våningar.

Boendemiljö

Även om det byggs bostäder i C-kvartersområdet ligger största delen av bostäderna i kvartersområden för flervåningshus (AK). Flervåningshusens höjder varierar huvudsakligen mellan 1 och 8

våningar. I kvarter 54047 vid infarten till området i öster har en byggnad höjden 9 våningar. Gatubilden blir enhetlig genom en bestämmelse om att det i fasaderna mot gatan ska framhåvas betonas renmurad tegel och metall i olika former. Materialen är hållbara och hänför sig till Keras tidigare användning som industri- och logistikområde.

I detaljplanen bestäms bland annat om extra byggrätt, fasader, byggande och byggande i etapper, arrangemang på gården, gemensamma arrangemang och dagvattenhantering. Bestämmelserna presenteras i planbeskrivningen.

Trafik och gatuområden

I och med planändringen förändras områdets trafik. I området betonas hållbara färdmedel, såsom gång, cykelåkning och kollektivtrafik, men också en smidig biltrafik har säkerställts.

Planområdet ansluter till det större trafiknätet via matargatorna Vävarsvägen och Karamalmsvägen. Enligt trafikprognosen kör det cirka 4 500 fordon per dygn på Vävarsvägen, cirka 6 000 fordon per dygn på Karamalmsvägen och cirka 5 500 fordon per dygn i västra ändan av Blomvasgatan. Trafiken består förutom av boendetrafik också av trafik till affärslokaler samt av hämtning och lämning vid skolan och daghemmet. Trafikmängderna på det övriga tomtgatunätet är cirka 2 000–1 000 fordon per dygn. I Blomvasgatan och Vävarsvägen korsning samt Filfatets och Karamalmsvägens anslutningar till Vävarsvägen finns det en reservering för avtagsfiler. På Karamalmsvägen har det planerats en påfart mot vänster till Krukmakargatan. I Karamalmsvägens och Lansavägens korsning har det planerats en cirkulationsplats (Knektkorset). I Vävarsvägens och Blomvasgatans korsning behövs trafikljus på grund av spårvägstrafiken.

Planområdet kommer i framtiden att ha utmärkta kollektivtrafikförbindelser. I planerna och i lösningen har Stadsbanan beaktats. Man kommer till plattformarna från Keratunneln, Karabron och Drejskivsporten. På Vävarsvägen och Karamalmsvägen har det planerats busstrafik och i planerna har busshållplatser och gångförbindelser till dem beaktats. På Vävarsvägen finns dessutom en reservering för en snabbspårväg från Mattby via Kera till Alberga. Förbindelsen kan också köras med stomlinjebussar. Keratunneln blir en omstigningsplats i kollektivtrafiken.

Planområdet har goda gång- och cykelförbindelser. I norra delen av planområdet planeras kvalitetscykelvägen Kustbansbanan (Dygnfallsstigen/Jättstigen). Längs Vävarsvägen och Karamalmsvägen löper huvudcykelleder som i framtiden kan bli enkelriktade. Genom mitten av området går två huvudcykelleder: Ampelstigen, som förenar banas södra och norra sidor via Drejskivsportens vägport, och Innergårdsstigen, som förenar Vävarsvägens och Karamalmsvägens rutter. Dessutom har det planerats flera park- och cykelvägar i området samt gång- och cykelbanor inom kvarter. På tomtgatorna har cykelåkning anvisats på körbanan, med undantag av västra ändan av Blomvasgatan där det byggs en dubbelriktad cykelbana på grund av den stora mängden fordonstrafik. Dessutom har korta cykelfält föreslagits på de livligaste utfarterna för att säkerställa att cyklisterna tryggt kan ansluta sig till körbanorna.

I och med de nya trafikarrangemangen har det planerats nya gatuområden för tomtgator (t.ex. Artesansgatan, Blomvasgatan, Krukmakargatan, Mjölkfatsgatan och Filfatet) samt för gång- och cykelbanor (t.ex. Dygnfallsstigen (Kustbansbanan), Ampelstigen, Innergårdsstigen och Artesansstigen). Dessutom finns det ett brett

gatuområde väster om kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO-1), som heter Lergöksplatsen. Gatuområdet på Vävarsvägen har breddats så att det i framtiden också möjliggör en snabbspårväg.

I detaljplanen har den ogenomförda gatureserveringen för Knektvägen strukits och ändras till grönområdet Knektvallen enligt nuläget. I planen finns en reservering för en körförbindelse från Knektbackens småhusområde via den obbyggda gatan Knektvallen till den nya Krukmakargatan, från vilken man kan nå både Vävarsvägen och Karamalmsvägen. I planerna har gatan Knektvallen planerats för gång och cykelåkning, men vid behov är också fordonstrafik på den möjlig för att trafikförbindelserna i Knektbackens småhusområde inte planmässigt ska försämrats och för att Knektbackens område inte ska vara beroende av endast en körförbindelse.

Dessutom har det planerats flera park- och cykelvägar i området samt gång- och cykelbanor inom kvarter. Stensåsbron är med i planen för att möjliggöra en ny bro över Ring II för att ansluta gång- och cykelbanan till Kustbansbanan.

Cykelplatser

Kvarterens cykelplatser ska anvisas i kvartersområdena med undantag för cykelplatserna för kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO-1). En del av dessa cykelplatser får placeras i parkområdet enligt principen för alterneringsparkering med parkens funktioner. Cykelplatser för infartsparkering anvisas vid kvalitetscykelvägen, i närheten av underfarter och på kvartersområdet C-1. Dessutom har det i park- och gatuområden anvisats ungefärliga platser för cykelparkering.

Bilplatser

Kvarterens bilplatser placeras huvudsakligen i parkeringshus och under gårdsdäck, med undantag för några parkeringsområden på marknivå. Till parkeringshuset i kvarter nr 54049 kommer man från Karamalmsvägen via samma anslutning som viker av mot Knektgränden. Infartsparkeringen och skolfastighetens platser placeras i C-1-kvartersområdet. Parkeringsbestämmelserna möjliggör att bilplatser genomförs flexibelt.

Allmän parkering har anvisats vid tomtgatorna och för det allmänna parkeringsområdet nordväster om Blomvasgatans och Krukmakargatans anslutning, som i första hand betjänar hämtning och lämning vid skolan och daghemmet. Dessutom är en del av bilplatserna vid gatorna avsedda för servicetrafik samt för hämtning och lämning vid stationen och daghemmen. På Blomvasgatan framför C-1-kvartersområdet har det reserverats en plats för lämning och hämtning av personer med funktionsnedsättning. Cirka 150 allmänna bilplatser har anvisats i området, varav sju är bilplatser för invalidfordon. Detta motsvarar ungefär en bilplats per 1 800 v-m² för boende.

Miljöstörningar

Området har en lång industriell historia och det förekommer ställvis skadliga ämnen i marken och grundvattnet. Det har gjorts undersökningar om föroreningar i området. Utifrån dem har det konstaterats behov av iståndsättning och i en del områden har marken redan iståndsatts. Iståndsättningen av grundvattnet pågår inom en del av området. I detaljplanen ingår en bestämmelse om undersökning och iståndsättning av marken och det förorenade grundvattnet före byggandet.

Vid beredningen av detaljplanen har det gjorts en bullerutredning. Byggnaderna har med tanke på bullerskydd placerats i enhetliga rader längs banan och gatorna. Kvarteren bildar nästintill slutna innergårdar, så att bullernivåerna som trafiken orsakar inte överstiger riktvärdena för bullernivån på innergårdarna. Enligt en kalkylmässig granskning överstiger bullernivåerna på gården endast för ett bostadshus lindrigt riktvärdena för nattetid. I planen bestäms att stället ska skyddas med bullerhinder. Tågtrafiken orsakar tillfälligt kraftiga bullernivåer på fasaderna. Kraven på ljuddämpning i byggnaderna har bestämts utifrån de tillfälliga maximinivåerna för buller från tågtrafiken. Av vissa delar av fasadkonstruktionerna förutsätts ljuddämpning på 38 dB och 39 dB. Också av de inglasade balkongerna förutsätts till vissa delar en ljuddämpning på cirka 10 dB. I planen anges kraven på ljudnivåskillnader på fasaderna enligt bullerutredningen. Planen innehåller en förpliktelse att skydda balkonger och terrasser så att bullernivåerna inte överstiger riktvärdena.

I planen anges de områden där vibrationer och stomljud från spårtrafiken måste beaktas vid planeringen av byggnaderna. Det har fastställts ett övre värde för vibrationen. Vid ansökan om bygglov ska det läggas fram en plan för hantering av vibrationer och stomljud som spårtrafiken orsakar. I planen presenteras alla behövliga åtgärder med vilka vibrationen och stomljuden kommer att bekämpas.

Luftkvaliteten har bedömts av Helsingforsregionens miljötjänster och Institutet för hälsa och välfärd med zonmetoden för luftkvalitet. Minimavstånden med hänsyn till luftkvaliteten uppfylls för bostädernas del. För känsliga objekt, såsom skolan och daghemmen, uppfylls också minimavståndet. I AL-1-kvartersområdena vid Vävarsvägen får känsliga funktioner inte placeras på första våningen. Eftersom det rekommenderade avståndet inte uppfylls på en del av byggnadsytan, omfattar planen bestämmelser om friskluftsintag dessa delar.

Energiförsörjning

Fjärrvärme eller områdesvärme är ett motiverat alternativ till en ekologisk huvudvärmelösning för områdets byggnader, med beaktande av områdets täta struktur och läge i förhållande till befintliga tekniska nätverk. I området kan man producera energi åtminstone med olika värmepumpar och utnyttja solenergi.

Ett projekt inom programmet En hållbar stad är att utveckla Keras funktionalitet. Ett delområde i projektet, som går under namnet Ett rent och smart Kera, är också områdets energilösningar. Enligt projektets energi arbetsgrupp är avsikten att Kera ska bli en klimatneutral energigemenskap som bygger på ett regionalt nät, som är energisjälvförsörjande i fråga om värme och som utnyttjar förnybar energi. Målet är att skapa ett smart uppvärmnings- och nedkylningssystem som baserar sig på livscykelräkningar och på hantering av fastigheternas förhållanden. Avsikten är att i området utveckla och pilottesta olika tjänster som möjliggör ett smart energisystem, såsom flexibilitet i förbrukningen av el och värme.

Lösningar för hållbar utveckling

Förbindelsen att utveckla Keraområdet ingår i alla markanvändningsavtal för området. Parterna har som mål att utveckla rena och smarta stadslösningar för Keraområdet enligt de teman som anges närmare i förbindelsen. Planeringen av Kera styrs av en strävan att enligt Berättelsen om Esbo vara ett föregångsområde för hållbar utveckling, cirkulär ekonomi och digitalisering samt ett nationellt och internationellt referensområde. De instanser som tar itu med projektet i

Kera förbinder sig också till att utarbeta en utvecklingsplan för hur de mål som uppställts i förbindelsen ska nås. Aktörerna i Kera samarbetar intensivt, öppet, långsiktigt och på bred front för att utvecklingsmålen ska nås. Genom ett öppet informationsutbyte strävar man efter att snabbt tillägna sig och sprida bästa praxis och nya verksamhetssätt. I varje projekt beaktas Keras långsiktiga utvecklingsmål och främjandet av ett bredare regionalt perspektiv. Parterna söker instanser som förbinder sig till utvecklingsmålen att delta i projekten. Keras föregångarskap syns bland annat som resurssmart byggande, innovativa och utsläppsnåla energilösningar samt nya digitala tjänster och tillämpningar. Tack vare sitt starka varumärke och sina lösningar attraherar området människor och företag som anser att en hållbar livsstil är meningsfull och som vill vara delaktiga i en inspirerande cirkulär ekonomi och delningsekonomi.

Övriga utredningar och planer

När markanvändningen förändras måste vatten- och avloppsledningarna och övrig kommunalteknik i praktiken planeras och byggas om helt och hållet. I samband med planläggningsarbetet har det för detaljplansområdena Kera och Karaåkern utarbetats ett utkast till utredningsplan över kommunaltekniken (Ramboll Finland Ab, Landskapsarkitektbyrå Maanlumo Ab, Maisemanarkitektbyrå Näkymä Oy).

I området har det inte påträffats naturtyper som åtnjuter särskilt skydd, fladdermusens fortplantnings- och viloplats, flygekorrar eller fågelarter som särskilt ska skyddas. Enligt naturutlåtandet är det inte nödvändigt att skydda någon del av området vid planändringarna.

Namnskicket

Vid Kera Oy:s keramikfabrik inrättades 1946 en järnvägshållplats i Kera. Snart började också det omgivande området kallas Kera, och sedan 2014 är Kera ett officiellt delområdesnamn. I den nya detaljplanen kommer det att finnas nya bostadskvarter söder om järnvägen med Keraparken i mitten. Också temat för namnen i detaljplanen anknyter till Kera Oy:s verksamhet och produkter. Genom Keraparken går Ampelstigen och Krukmakargatan som löper intill parken slutar vid Blomvasgatan, invid vilken Lergöksplatsen ligger. Andra gator är Mjölkfatsgatan och den korta Filfatet.

Vävarsvägens nya sidogata heter Artesansgatan, ett namn som förenar temana vävning och keramik. Namnen Itähalli (Österhallen) och Keskipiha (Innergården) som används av lagerpersonalen på SOK och Inex figurerar i namnen Innergårdsstigen och Österhallsgången.

Planekonomin

Ändringen förutsätter investeringar i gatu- och parkområden samt i skol- och daghemsnätet. Planområdet är huvudsakligen i privat ägo och i anslutning till detaljplanen ingås markanvändningsavtal. Enligt en preliminär bedömning täcks kostnaderna för kommunalteknik som behövs för att möjliggöra bostadsbyggande i området med de inkomster som fås genom markanvändningsavtalen. Kostnaderna för en utredningsplan över kommunaltekniken som omfattar det större planeringsområdet uppgår till cirka 120 miljoner euro, varav byggandet enligt detaljplan nr 130140 utgör uppskattningsvis 55 miljoner euro.

När bostäderna byggts får området ett stort antal nya invånare vilket också förutsätter investeringar i bland annat skolor och daghem för att tjänsterna ska kunna genomföras. I kostnaderna för kommunaltekniken

ingår inte till exempel investeringar i en eventuell spårväg eller i Keras station eller kostnader för byggande av infartsparkering som planen möjliggör. Byggandet av området förutsätter rivning av befintliga byggnader och anläggningar samt sanering av mark och grundvatten. Dessa kostnader ankommer på den som orsakat föroreningen eller på markägaren. Största delen av byggandet av bostadskvarteren förutsätter att den tillståndspliktiga verksamheten vid en anläggning norr om banan som är skyldig att göra säkerhetsutredningar upphör. Om verksamheten fortsätter längre än väntat, begränsar det genomförandet av den ändring i markanvändningen som planen möjliggör och den nytta markägaren får av planen.

Närmiljö- och kvartersplan

Till planen hänför sig närmiljö- och kvartersplaner som utarbetats av Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy och Landskapsarkitektbyrån Maanlumo Ab.

Avgifter

Sökandena har betalat de resterande kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 12.11.2020, 18.11.2020 och 7.1.2021.

Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 26.4.2017 § 89

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

antecknar för kännedom stommen för detaljplaneringen av Kera som utgångspunkt för planläggningen daterad 31.3.2017.

2

godkänner följande mål som grund för detaljplaneringen av Kera:

2.1

Kera industriområde omvandlas till ett urbant och höghusdominerat lokalcentrum med skolor och parker.

Vid dimensioneringen följs delgeneralplanen Kera, som godkänts av fullmäktige.

2.2

Mål för verksamheten

Kera utvecklas till en levande och urban miljö. I området bildas ett klart definierat centrum med mångsidiga funktioner, där största delen av tjänsterna placeras. I centrumkvarteren består markplanets våningar huvudsakligen av affärs- och andra lokaler. De offentliga tjänsterna placeras enligt stommen för detaljplaneringen av Kera.

2.3

Helhetsstruktur och stadsbild

I princip planläggs slutna kvarter, men så att kvarteren har naturliga förbindelser till parker eller öppna platser som skapar områdets särpräglade miljö. I kärncentrum är byggnaderna i genomsnitt högre än i det övriga området. Byggnaderna blir gradvis lägre närmare de

befintliga bostadsområdena. Järnvägens särskiljande verkan minskas med nya vägportar och broar. Den viktigaste för området identitet är parkzonens vägport. Centrumet struktureras som en enhetlig bilfri zon med öppna platser och anslutande anlagda parker. Parkerna och de öppna platserna blir funktionella, särpräglade stadsmiljöer av hög kvalitet.

2.4

Mål för landskapet

Grönområdena blir så stora helheter som möjligt för att miljön ska bli grönskande och trivsamt. De ekologiska korridorer som utgör förbindelser för flygekörren ska bevaras. En skogbevuxen kulle i Karaparken i norra delen av planområdet ansluts till parken. Förbindelserna för friluftslivet i nord-sydlig riktning över järnvägen ska beaktas. Dagvattnet fördröjs och, i mån av möjlighet, absorberas.

2.5

Gatunät och parkering

Huvudgatunätet följer det befintliga gatunätet. Det kompletteras med en ny vägport under järnvägen. Parkeringen centraliseras längs ringgatan, vilket ytterligare minskar biltrafiken inom området.

2.6

Hållbara resor

Centrumområdet stöder sig på gång, cykling och kollektivtrafik. En parkzon förenar de bostadsområden som järnvägen skiljer åt och utgör en trygg trafikmiljö för skolelever och frisksportare.

2.7

Genomförande

Utgångspunkten är att området byggs i etapper. För byggnaderna och områdena planeras en aktiv temporär användning, till exempel för idrott och kommersiella tjänster, vilket innebär att områdets profil inkluderar något av det gamla industriområdets kärvhet. Materialen i de byggnader som rivs försöker man återanvända på de offentliga platserna.

3

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om utgångspunkterna och målen för detaljplaneändringen och väljer _____ till mötets ordförande.

Behandling

Ledamot Stefan Ahlman var jävig och avlägsnade sig medan ärendet behandlades (28 § i förvaltningslagen).

Under diskussionen föreslog ordförande Markkula understödd av vice ordförande Louhelainen bordläggning till stadsplaneringsnämndens följande sammanträde 9.5.2017.

Efter avslutad diskussion om bordläggning frågade ordförande Markkula om ordförandens förslag kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden Markkula att stadsplaneringsnämnden hade godkänt det enhälligt.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Ärendet bordlades enhälligt till följande möte 9.5.2017.

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

antecknar för kännedom stommen för detaljplaneringen av Kera som utgångspunkt för planläggningen daterad 31.3.2017.

2

godkänner följande mål som grund för detaljplaneringen av Kera:

2.1

Kera industriområde omvandlas till ett urbant och höghusdominerat lokalcentrum med skolor och parker.

Vid dimensioneringen följs delgeneralplanen Kera, som godkänts av fullmäktige.

2.2

Mål för verksamheten

Kera utvecklas till en levande och urban miljö. I området bildas ett klart definierat centrum med mångsidiga funktioner, där största delen av tjänsterna placeras. I centrumkvarteren består markplanets våningar huvudsakligen av affärs- och andra lokaler. De offentliga tjänsterna placeras enligt stommen för detaljplaneringen av Kera.

2.3

Helhetsstruktur och stadsbild

I princip planläggs slutna kvarter, men så att kvarteren har naturliga förbindelser till parker eller öppna platser som skapar områdets särpräglade miljö. I kärncentrum är byggnaderna i genomsnitt högre än i det övriga området. Byggnaderna blir gradvis lägre närmare de befintliga bostadsområdena. Järnvägens särskiljande verkan minskas med nya vägportar och broar. Den viktigaste för områdets identitet är parkzonens vägport. Centrumet struktureras som en enhetlig bilfri zon med öppna platser och anslutande anlagda parker. Parkerna och de öppna platserna blir funktionella, särpräglade stadsmiljöer av hög kvalitet.

2.4

Mål för landskapet

Grönområdena blir så stora helheter som möjligt för att miljön ska bli grönskande och trivsamt. De ekologiska korridorer som utgör förbindelser för flygekörren ska bevaras. En skogbevuxen kulle i Karaparken i norra delen av planområdet ansluts till parken. Förbindelserna för friluftslivet i nord-sydlig riktning över järnvägen ska beaktas. Dagvattnet fördröjs och, i mån av möjlighet, absorberas.

2.5

Gatunät och parkering

Huvudgatunätet följer det befintliga gatunätet. Det kompletteras med en ny vägport under järnvägen. Parkeringen centraliseras längs ringgatan, vilket ytterligare minskar biltrafiken inom området.

2.6

Hållbara resor

Centrumområdet stöder sig på gång, cykling och kollektivtrafik. En parkzon förenar de bostadsområden som järnvägen skiljer åt och utgör en trygg trafikmiljö för skolelever och frisksportare.

2.7

Genomförande

Utgångspunkten är att området byggs i etapper. För byggnaderna och områdena planeras en aktiv temporär användning, till exempel för idrott och kommersiella tjänster, vilket innebär att områdets profil inkluderar något av det gamla industriområdets kärvhet. Materialen i de byggnader som rivs försöker man återanvända på de offentliga platserna.

3

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om utgångspunkterna och målen för detaljplaneändringen och väljer _____ till mötets ordförande.

Behandling

Ledamot Stefan Ahlman var jävig och avlägsnade sig medan ärendet behandlades (28 § i förvaltningslagen).

Föredraganden gjorde följande ändringar i beslutsförslaget:

I punkt 2.3 införs följande stycke:

”Områdets särpräglade identitet kan framhävas till exempel i takens former och material så att taken inom delområdena bildar egna helheter som uttrycker Keras identitet.”

Till beslutsförslaget fogas en ny punkt som lyder:

”2.8

Målen för energilösningen

Områdesvärme och jordvärme undersöks. I markanvändningen ska möjligheten till egen energiproduktion beaktas. Det lokala fjärrvärmenätet kan utnyttjas och komplettera stadens befintliga fjärrvärmenät. Staden har som mål att området ska vara ett försöksområde för energilösningar som främjar hållbar utveckling.”

Ordförande Markkula föreslog understödd av vice ordförande Louhelainen:

Punkterna 2.1 och 2.2. ändras till följande:

”2.1

Centralt mål

Keras industriområde omvandlas till ett urbant och höghusdominerat lokalcentrum med skolor och parker. Planeringen och genomförandet styrs av målet att området ska vara ett exempelområde för hållbar utveckling och cirkulär ekonomi och ett europeiskt spetsprojekt i vilket också starka sakkunnigaktörer, såsom Nokia och Sitra, deltar i planeringen. Vid dimensioneringen följs delgeneralplanen Kera, som godkänts av fullmäktige. Granskningsområdet ska omfatta hela delgeneralplanens område samt förbindelser med funktionellt viktiga områden, såsom Otnäs, Alberga och Esbo centrum.

2.2

Mål för verksamheten

Kera utvecklas till en levande och urban miljö. Som stöd för målen definieras och beskrivs hela områdets funktionella vision och de delområdesspecifika funktionella mål som stöder visionen. I området bildas ett klart definierat centrum med mångsidiga funktioner, där största delen av tjänsterna placeras. I centrumkvarteren består markplanets våningar huvudsakligen av affärs- och andra lokaler. De offentliga tjänsterna placeras enligt stommen för detaljplaneringen av Kera.

Målen för Kera framhäver vardagen för invånarna och dem som arbetar i området: en smidig, upplevelserik, hälsosam och trygg vardag samt en god social miljö. Kera erbjuder stora möjligheter för företag att utveckla nya servicemodeller för boende, liv och resor ända till exportprodukter. Heltäckande, övervägda, förutsägbara och genomförda lösningar är flexibla i tiden och utgör grunden för en god livsmiljö och ett gott varumärke.

En ny punkt 3, varvid punkt 3 blir punkt 4:

"3

föreslår för stadsstyrelsen att man snabbt fastställer verksamhetsmetoder och organisering så att stadens olika aktörer samt områdets markägare och andra intressentgrupper aktivt kan samarbeta för att uppnå ovan nämnda mål, fastställa mer exakta mål för det funktionella innehållet samt främja detaljplaneringen och det stegvisa genomförandet så att områdets starka positiva varumärke förverkligas."

Ledamot Risto Nevanlinna föreslog understödd av vice ordförande Kirsi Louhelainen följande ändring av punkt 2.3 i beslutsförslaget:

"I kärncentrumkvarteren är byggnaderna i genomsnitt högre än i det övriga området. Byggnaderna blir gradvis lägre närmare de befintliga bostadsområdena."

ändras till:

"I kärncentrumkvarteren är byggnaderna i genomsnitt endast måttligt högre än i det övriga området. Byggnaderna blir gradvis lägre närmare de befintliga bostadsområdena."

Pirjo Kemppi-Virtanen föreslog att Kai Lintunen utses till ordförande för det informations- och diskussionsmöte som ordnas om utgångspunkterna och målen för detaljplaneändringen.

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad frågade ordförande Markkula om föredragandens korrigerade förslag kompletterat med ordförandens förslag och ledamot Kemppi-Virtanens förslag kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden Markkula att stadsplaneringsnämnden hade godkänt det enhälligt.

Eftersom Risto Nevanlinnas förslag rönste motstånd konstaterade ordförande Markku Markkula att mötet måste rösta om det.

Ordförandens förslag godkändes: de som understöder ledamot Nevanlinnas förslag till återremiss röstar "ja" och de som motsätter sig förslaget röstar "nej".

11 ledamöter röstade "ja": Paula Pöntynen, Jukka Lahti, Helena Haapsaari, Risto Nevanlinna, Kirsi Louhelainen, Seppo Salo, Ulla Palomäki, Kimmo Oila, Raili Päivinen, Kai Lintunen och ordförande Markku Markkula.

En ledamot röstade "nej": Suvi Karhu. Stefan Ahlman var borta.

Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med elva röster mot en (11/1), en borta, hade godkänt Risto Nevanlinnas förslag. Ändringarna har beaktats i protokollet och bilagorna.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

1

antecknar för kännedom stommen för detaljplaneringen av Kera som utgångspunkt för planläggningen daterad 31.3.2017.

2

godkänner följande mål som grund för detaljplaneringen av Kera:

2.1

Centralt mål

Keras industriområde omvandlas till ett urbant och höghusdominerat lokalcentrum med skolor och parker. Planeringen och genomförandet styrs av målet att området ska vara ett exempelområde för hållbar utveckling och cirkulär ekonomi och ett europeiskt spetsprojekt i vilket också starka sakkunnigaktörer, såsom Nokia och Sitra, deltar i planeringen. Vid dimensioneringen följs delgeneralplanen Kera, som godkänts av fullmäktige. Granskningsområdet ska omfatta hela delgeneralplanens område samt förbindelser med funktionellt viktiga områden, såsom Otnäs, Alberga och Esbo centrum.

2.2

Mål för verksamheten

Kera utvecklas till en levande och urban miljö. Som stöd för målen definieras och beskrivs hela områdets funktionella vision och de delområdesspecifika funktionella mål som stöder visionen. I området bildas ett klart definierat centrum med mångsidiga funktioner, där största delen av tjänsterna placeras. I centrumkvarteren består markplanets våningar huvudsakligen av affärs- och andra lokaler. De offentliga tjänsterna placeras enligt stommen för detaljplaneringen av Kera.

Målen för Kera framhäver vardagen för invånarna och dem som arbetar i området: en smidig, upplevelserik, hälsosam och trygg vardag samt en god social miljö. Kera erbjuder stora möjligheter för företag att utveckla nya servicemodeller för boende, liv och resor ända till exportprodukter. Heltäckande, övervägda, förutsägbara och genomförda lösningar är flexibla i tiden och utgör grunden för en god livsmiljö och ett gott varumärke.

2.3

Helhetsstruktur och stadsbild

I princip planläggs slutna kvarter, men så att kvarteren har naturliga förbindelser till parker eller öppna platser som skapar områdets särpräglade miljö.

I kärncentrumkvarteren är byggnaderna i genomsnitt endast måttligt högre än i det övriga området. Byggnaderna blir gradvis lägre närmare de befintliga bostadsområdena. Järnvägens särskiljande verkan minskas med nya vägportar och broar. Den viktigaste för områdets identitet är parkzonens vägport. Centrumet struktureras som en enhetlig bilfri zon med öppna platser och anslutande anlagda parker. Parkerna

och de öppna platserna blir funktionella, särpräglade stadsmiljöer av hög kvalitet. Områdets särpräglade identitet kan framhävas till exempel i takens former och material så att taken inom delområdena bildar egna helheter som uttrycker Keras identitet.

2.4

Mål för landskapet

Grönområdena blir så stora helheter som möjligt för att miljön ska bli grönskande och trivsamt. De ekologiska korridorer som utgör förbindelser för flygekörren ska bevaras. En skogbevuxen kulle i Karaparken i norra delen av planområdet ansluts till parken.

Förbindelserna för friluftslivet i nord-sydlig riktning över järnvägen ska beaktas. Dagvattnet fördröjs och, i mån av möjlighet, absorberas.

2.5

Gatunät och parkering

Huvudgatunätet följer det befintliga gatunätet. Det kompletteras med en ny vägport under järnvägen.

Parkeringen centraliseras längs ringgatan, vilket ytterligare minskar biltrafiken inom området.

2.6

Hållbara resor

Centrumområdet stöder sig på gång, cykling och kollektivtrafik. En parkzon förenar de bostadsområden som järnvägen skiljer åt och utgör en trygg trafikmiljö för skolelever och frisksportare.

2.7

Genomförande

Utgångspunkten är att området byggs i etapper. För byggnaderna och områdena planeras en aktiv temporär användning, till exempel för idrott och kommersiella tjänster, vilket innebär att områdets profil inkluderar något av det gamla industriområdets kärvhet. Materialen i de byggnader som rivs försöker man återanvända på de offentliga platserna.

2.8

Målen för energilösningen

Områdesvärme och jordvärme undersöks. I markanvändningen ska möjligheten till egen energiproduktion beaktas. Det lokala fjärrvärmenätet kan utnyttjas och komplettera stadens befintliga fjärrvärmenät. Staden har som mål att området ska vara ett försöksområde för energilösningar som främjar hållbar utveckling.

3

föreslår för stadsstyrelsen att man snabbt fastställer verksamhetsmetoder och organisering så att stadens olika aktörer samt områdets markägare och andra intressentgrupper aktivt kan samarbeta för att uppnå ovan nämnda mål, fastställa mer exakta mål för det funktionella innehållet samt främja detaljplaneringen och det stegvisa genomförandet så att områdets starka positiva varumärke förverkligas.

4

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om utgångspunkterna och målen för detaljplanen och detaljplaneändringen och väljer Kai Lintunen till mötets ordförande.

Stadsplaneringsnämnden 27.11.2019 § 179

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna och ställningstagandena har lämnats om programmet för deltagande och bedömning för Kera, område nr 130140,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Kera i stadsdel 54 Kilo, ritning nr 7263, daterad 27.11.2019, område nr 130140,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Behandling

Kiijärvi avlägsnade sig på grund av jäv medan ärendet behandlades.

Under diskussionen föreslog Nevanlinna understödd av ordföranden bordläggning till nästa sammanträde.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om förslaget till bordläggning kan godkännas. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det godkänts enhälligt.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Ärendet bordlades enhälligt till nämndens nästa sammanträde.

Stadsplaneringsnämnden 11.12.2019 § 189

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna och ställningstagandena har lämnats om programmet för deltagande och bedömning för Kera, område nr 130140,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Kera i stadsdel 54 Kilo, ritning nr 7263, daterad 27.11.2019, område nr 130140,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Behandling

Kiijärvi avlägsnade sig på grund av jäv medan ärendet behandlades.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 16.9.2020 § 116

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har givits om förslaget till detaljplaneändringen Kera, område nr 130140.

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplaneändringen Kera i stadsdel 54 Kilo, ritning nr 7263, daterad 27.11.2019 och ändrad 16.9.2020, område nr 130140.

3

meddelar sökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för detaljplaneändringen, 23 500 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 3 300 euro, sammanlagt 26 800 euro, i samband med detta beslut.

Behandling

Under diskussionens gång föreslog ordföranden understödd av Nevanlinna att ärendet bordläggs till nämndens följande sammanträde.

Efter avslutad diskussion om bordläggning frågade ordföranden om förslaget kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det godkännts enhälligt.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

ärendet bordlades enhälligt till nämndens nästa sammanträde.

Stadsplaneringsnämnden 7.10.2020 § 123

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har givits om förslaget till detaljplaneändringen Kera, område nr 130140.

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplaneändringen Kera i stadsdel 54 Kilo, ritning nr 7263, daterad 27.11.2019 och ändrad 16.9.2020, område nr 130140.

3

meddelar sökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för detaljplaneändringen, 23 500 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 3 300 euro, sammanlagt 26 800 euro, i samband med detta beslut.

Behandling

Under diskussionen lämnade ordföranden understödd av Louhelainen följande förslag till återremiss: "Detaljplanen återremitteras för ny beredning så att det kärnmål för Kera som godkännts av stadsfullmäktige och de funktionella målen införs i planbestämmelserna. Planeringen och genomförandet ska sikta på målet att Kera är ett exempel på hållbar utveckling och cirkulär ekonomi och ett europeiskt spetsprojekt. Lokaler i anslutning till cirkulär ekonomi, utsläppsfri, ekologiska energiproduktion, träbyggande och till exempel utnyttjande av regnvatten ska införas i planbestämmelserna. Det ska planläggas

mångsidigare och mer varierande lösningar och skapas intressanta stadsrum bland annat med hjälp av byggnadernas fasader, takformer och färger.”

Efter att diskussionen om återremiss avslutats konstaterade ordföranden att ett understött förslag om återremiss hade framställts, varför omröstning måste förrättas. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder fortsatt behandling av ärendet röstar "ja" och de som stöder förslaget om återremiss röstar "nej".

”Ja” röstade Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kemppi-Virtanen, Kijärvi, Kivekäs, Hentunen, Donner, Donner och Karhu. ”Nej” röstade Karimäki, Louhelainen, Nevanlinna och Saramäki.

Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med nio (9) röster mot fyra (4) beslutat att fortsätta behandlingen.

Under diskussionens gång föreslog Kivekäs understödd av ordföranden att ärendet bordläggs till nämndens följande sammanträde.

Efter avslutad diskussion om bordläggning frågade ordföranden om förslaget kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det godkännts enhälligt.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Ärendet bordlades enhälligt till nämndens nästa sammanträde 21.10.2020.

Stadsplaneringsnämnden 21.10.2020 § 134

Förslag

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har givits om förslaget till detaljplaneändringen Kera, område nr 130140.

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplaneändringen Kera i stadsdel 54 Kilo, ritning nr 7263, daterad 27.11.2019 och ändrad 16.9.2020, område nr 130140.

3

meddelar sökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för detaljplaneändringen, 23 500 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 3 300 euro, sammanlagt 26 800 euro, i samband med detta beslut.

Behandling

I början av diskussionen gjorde föredraganden följande ändringar i planbestämmelserna:

C-1-beteckningen, en ny mening:

”I kvartersområdet får det inte byggas enbart bostäder eller gruppboende, utan kvarteret ska bli funktionellt mångsidigt.”

2 §, en ny bestämmelse:

”Den förra logistikcentralens skyddsrum får helt eller delvis bevaras och betraktas inte som en byggnad.”

4 §, nya meningar:

”Stadsrummen ska ge uttryck för en hållbar och ekologisk boendemiljö. I området ska det användas högklassiga material som är återvunna, ekologiska och förenliga med hållbar utveckling.

I byggnaderna ska det användas energisparande teknik och ekologiska lösningar för energiproduktion eftersträvas.”

Följande mening ändras:

Byggnaderna inom ett kvarter ska harmoniera med varandra, dock med individuella drag och variationer.

till att lyda:

Varje kvarter ska bilda en helhet som skiljer sig från de andra kvarteren. Byggnaderna inom ett kvarter ska harmoniera med varandra, dock med individuella drag och variationer.”

Nya meningar:

”På fasaderna ska varma färger gynnas.”

”Byggnaderna i kvarter 54051 ska i första hand ha fasader i trä.”

”Taken ska bilda en arkitektur med varierande taklutning som berikar stadsbilden.” ”I byggnader i vilka våningstalet är under 8 och taklutningen är 1:10 eller flackare ska taken vara gröna tak.”

Den sista meningen i 7 § ersätts med följande:

Knektvallen och växtligheten på den är avsedd att fungera som skydd mot buller och insyn för bostadsområdet i söder. Om vallens skyddskapacitet försämras, ska den kompenseras på motsvarande sätt med ett konstgjort hinder och genom att plantera ersättande växtlighet.”

13 §, nya meningar:

”På kvarterens innergårdar ska genomtränglig beläggning gynnas.”

17 §, nya meningar:

”På gårdsområden och gårdsdäck ska man i dagvattenkontrollen gynna lösningar för nyttoanvändning och avdunstning genom att leda dagvattnet till planteringar, biofiltreringsområden, gröna tak som fördröjer dagvatten och/eller stadsbildsmässigt högklassiga dagvattenkonstruktioner. Dagvattenhanteringen ska ordnas enhetligt i kvarteret.

På plankartan på VL-området Knektvallen införs endast de nuvarande höjdlägena 30,9 m.ö.h. och 31,0 m.ö.h. Höjdlägena för gårdsdäcket i kvarter 54051 preciseras: höjdläget 29,8 m.ö.h. anvisas endast för den del som vetter mot Krukmakargatan, varifrån det trafikmässigt och med tanke på gatans höjdläge är funktionellt att ordna körning till parkering under gårdsdäcket. På Knektvallens sida är höjdläget 29,0 m.ö.h.”

Under diskussionen föreslog ordförande understödd av Karimäki följande tillägsförslag:

”4

Till stöd för den fortsatta planeringen och markanvändningsavtalen upprättas en promemoria som innehåller följande element:

- områdets varumärke som försöksområde för nya lösningar och som exempel på framtidens samhälle
- utveckling av en digital stadsplattform för cirkulär ekonomi och avtal med samarbetspartner
- tillämpning av nyaste energiteknik
- datamodellering och uppföljning av området”

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att det lämnats ett understött tilläggsförslag och frågade om förslaget kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det godkändes enhälligt.

Beslut

Föredragandens förslag med nämndens tillägg godkändes enligt följande:

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har givits om förslaget till detaljplaneändringen Kera, område nr 130140.

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplaneändringen Kera i stadsdel 54 Kilo, ritning nr 7263, daterad 27.11.2019 och ändrad 16.9.2020, område nr 130140.

3

meddelar sökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för detaljplaneändringen, 23 500 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 3 300 euro, sammanlagt 26 800 euro, i samband med detta beslut.

4

Till stöd för den fortsatta planeringen och markanvändningsavtalen upprättas en promemoria som innehåller följande element:

- områdets varumärke som försöksområde för nya lösningar och som exempel på framtidens samhälle,
- utveckling av en digital stadsplattform för cirkulär ekonomi och avtal med samarbetspartner,
- tillämpning av nyaste energiteknik,
- datamodellering och uppföljning av området.

Stadsstyrelsen 23.08.2021 § 276

Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner de bifogade, 4.8.2021 undertecknade markanvändningsavtalen och föravtalen om marköverlåtelse mellan Esbo stad och markägarna,

2

berättigar stadsmiljödirektören att underteckna avtalen om marköverlåtelse enligt de bifogade föravtalen samt att besluta om eventuella behövliga ringa och tekniska ändringar i dessa,

3

föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändringen Kera i stadsdel 54 Kilo, ritning nr 7263, daterad 27.11.2019, daterad 27.11.2019 och ändrad 21.10.2020, område nr 130140.

Behandling

Ordföranden lämnade understödd av Partanen följande tilläggsförslag:

”Dessutom beslutar stadsstyrelsen att ge följande beredningsuppmaning som gäller alla fortsatta åtgärder i Kera: All stadens verksamhet främjar genomförandet av det utvecklingsåtagande som ingår i markanvändningsavtalen med hjälp av aktiv partnerskapsverksamhet. På grund av områdets omfattning och utvecklingsmålens stora strategiska betydelse bereder staden ändamålsenliga verksamhetsformer för styrningen och genomförandet av åtgärderna. Den i utvecklingsförbindelsen definierade utvecklingsplanen för alla parter och helhetsplanen för utveckling av området ska föreläggas stadsstyrelsen för godkännande. I planen ska särskild uppmärksamhet ägnas schemalaggningen av åtgärderna så att områdets attraktion är så god som möjligt. Således fortsätter till exempel användningen av det gamla storlagret, Keras hallar, för kultur, motion och andra samhälleliga funktioner som präglar området planmässigt så länge som möjligt.”

Särkijärvi lämnade understödd av ordföranden följande tilläggsförslag:

”Vid utvecklingen av Kera-området strävar man efter att i den mån det är möjligt beakta områdets lokala historia. Till stöd för detta mål undersöks möjligheterna och kostnaderna för att bevara den stora klotformade cisternen som varit Keras landmärke. Bevarande och eventuell flyttning av cisternen inom området ska föreläggas stadsstyrelsen för beslut.”

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om ordförandens och Partanens tilläggsförslag kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslagen, konstaterade ordföranden att de hade godkänts.

Beslut

Stadsstyrelsen:

1

godkände de bifogade, 4.8.2021 undertecknade markanvändningsavtalen och föravtalen om marköverlåtelse mellan Esbo stad och markägarna,

2

berättigade stadsmiljödirektören att underteckna avtalen om marköverlåtelse enligt de bifogade föravtalen samt att besluta om eventuella behövliga ringa och tekniska ändringar i dessa,

3

föreslog att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändringen Kera i stadsdel 54 Kilo, ritning nr 7263, daterad 27.11.2019, daterad 27.11.2019 och ändrad 21.10.2020, område nr 130140.

4

gav följande beredningsuppmaning som gäller alla fortsatta åtgärder i Kera: All stadens verksamhet främjar genomförandet av det utvecklingsåtagande som ingår i markanvändningsavtalen med hjälp av

aktiv partnerskapsverksamhet. På grund av områdets omfattning och utvecklingsmålen stora strategiska betydelse bereder staden ändamålsenliga verksamhetsformer för styrningen och genomförandet av åtgärderna. Den i utvecklingsförbindelsen definierade utvecklingsplanen för alla parter och helhetsplanen för utveckling av området ska föreläggas stadsstyrelsen för godkännande. I planen ska särskild uppmärksamhet ägnas schemalaggningsplaneringen av åtgärderna så att områdets attraktion är så god som möjligt. Således fortsätter till exempel användningen av det gamla storlagret, Keras hallar, för kultur, motion och andra samhällsrelaterade funktioner som präglar området planmässigt så länge som möjligt.

5

beslutade att efter att i den mån det är möjligt beakta områdets lokala historia. Till stöd för detta mål undersöks möjligheterna och kostnaderna för att bevara den stora klotformade cisternen som varit Keras landmärke. Bevarande och eventuell flyttning av cisternen inom området ska föreläggas stadsstyrelsen för beslut.

Beslutshistoria