

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.05.2022 § 80

§ 80

## **Karapelto, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 130516, 54. kaupunginosa, Kilo (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Piironen Tiina T TYT  
Pennanen Tarja  
Peltola Katariina  
etunimi.t.sukunimi@espoo.fi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Karapelto - Karaäkern asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 130516,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 10.11.2021 päivätyn ja 24.5.2022 muutetun Karapelto - Karaäkern asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7139, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130516

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 24 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 6 600 euroa, eli yhteensä 30 600 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta siten, että kaupunkiradan varrelle muodostuu Espoontarinan mukaisesti uusi ekologinen ja joukkoliikenteeseen tukeutuva asuinalue. Kaava muuttaa Keran aseman pohjoispuoleisen osan osaksi Keran uutta radan molemmin puolin sijoittuvaa asuin- ja keskusta-alueita.

Asemakaavamuutosta on kehitetty vastaamaan Espoon ja kaupunkisuunnittelulautakunnan tavoitteita lisäämällä kaavamääräyksiä kestävästä kehityksestä.

Alueelle mahdollistetaan lähipalveluita, mutta osa palveluista sijoittuu radan eteläpuolelle. Kaavassa on osoitettu radan yli- ja alikulut, joiden kautta on esteettömät ja turvalliset yhteydet muun muassa tulevaan kouluun.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 32 ha. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa noin 245 000 k-m<sup>2</sup>. Kaava mahdollistaa asumista noin 218 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilaa tai vastaavaa on osoitettu noin 20 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa noin 53 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavan myötä alueen teollisuusikäyttö loppuu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Karapelto - Karaäkern asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7139, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130516.

### Aloite ja vireilletulo

Kaavamuutos perustuu Keran osayleiskaavaan ja sen jälkeen kaupungin toimeksiannosta laadittuun Keran asemakaavarunkoon. Alueen maanomistajat ovat hakeneet kaavamuutosta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.9.2017 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä.

### Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 21.8.2017.

## **Alueen nykytila**

Keran aseman pohjoispuoleinen alue on teollisuus-, varastointi- ja toimistoaluetta. Alueen länsiosassa olevat rakennukset ovat edelleen käytössä, mutta itäosassa sijaitsevat rakennukset ovat olleet käyttämättöminä vuosikausia ja joutuneet vandalisoinnin kohteeksi.

Suunnittelualue rajautuu lännessä Kehä II:n liikennealueeseen. Rantarata rajaa aluetta etelässä. Pohjoisesta ja idästä alue rajautuu Karapellontiehen ja Karamalmintiehen. Kadun nimi vaihtuu Karakorventien liittymän kohdalla. Liittymän länsipuolella kadun nimi on Karapellontie ja itäpuolella Karamalmintie.

Karapellontien eteläpäästä on kevyen liikenteen alikulkuyhteys radan eteläpuoliselle Keran osa-alueelle. Alueen itäosassa Karamalmintie ylittää radan Lansansillalla. Ajoneuvoliikenteen lisäksi sillalla on jalankulku- ja pyörätie.

Alueen maasto on tasaista ja pohjavesi on verrattain lähellä maanpintaa. Kaava-alue on pääosin rakennettua, mutta alueen itäreunassa ja pienellä alueella pohjoisessa sijaitsee pienialaiset metsiköt. Alueella on luonnonsuojelulla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ja niihin liittyviä ekologisia yhteyksiä.

## **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu. Nyt laadittu asemakaavan muutos noudattelee Uusimaa-kaavaa.

### **Keran osayleiskaava**

Aluetta koskee 2018 lainvoiman saanut Keran osayleiskaava. Keran osayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), kaupunkimaista asuinalueita, jonne tulee rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja (A1) sekä työpaikka-alueita, jonne voidaan sijoittaa toimitiloja ja palveluja sekä teknistä huoltoa palvelevia rakennuksia (TP). Alueelle on osoitettu merkintä julkisia palveluja ja hallintoa varten (PY) sekä virkistykseen kohdealue (kaupunginosapuisto). Virkistykseen kohdealueiden kautta on osoitettu radan yli/ali jatkuva virkistysyhteys ja eteläosaan sijainniltaan ohjeellinen asuinalueet lävistävä kävely- ja pyöräilyreitti.

Keskustatoimintojen alue on määritelty tehokkaana ja kävelypainotteisena palvelukeskuksena. Päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä ja kaupallisten toimintojen tulee olla mahdollisimman hyvin saavutettavissa asemalta. Liike- ja palvelutilojen tulee avautua pääsääntöisesti kävely- ja pyöräilypainotteiselle alueelle.

Kaavassa on annettu yleismääräyksiä mm. pysäköinnin sijoittamisesta keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, liityntäpysäköinnistä ja asemakaavoituksen yhteydessä tehtävistä selvityksistä. Kaavamääräyksellä veloitetaan huomioimaan rakentamisen vaiheistuksessa alueella toimivien direktiivin 2012/18/EU mukaisten laitosten poistumisaikataulu. Osayleiskaavassa on mitoittavat määräykset opetukseen soveltuvan alueen ja kaupunginosapuiston koosta ja kaupunginosapuiston vähintään kaksi hehtaaria.

Kaava-alue rajautuu eteläosassa rautatieliikenteen alueeseen, jolla sijaitsee rautatieasema.

Jatkosuunnittelun yhteydessä on päädytty sijoittaa julkisten palveluiden ja hallinnon alueenosa ruotsinkielisen Karamalmens skolanin eteläpuolelle täydentämään olemassa olevaa koulutoimintaa.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 130500 Karamalmi, lainvoimainen 4.1.1972
- 130500 Karamalmi, lainvoimainen 26.1.1972
- 130501 Karamalmi, lainvoimainen 4.1.1982
- 130800 Karaniitty, lainvoimainen 13.8.1998
- 130503 Karamalmi, lainvoimainen 7.9.1988
- 130508 Karamalmi, lainvoimainen 11.12.1996
- 130509 Karaportti, lainvoimainen 11.9.1998
- 130507 Karamalmi, lainvoimainen 7.7.1999
- 130510 Karamalmi, lainvoimainen 15.3.2000
- 132300 Karaportti II, lainvoimainen 13.9.2010
- 130137 Nihtisilta, lainvoimainen 4.2.2015

Kaavamuutosalueelle on asemakaavoissa osoitettu korttelialueita teollisuus- ja varasto- ja toimistorakennuksia varten sekä katu-, raide- ja rautatiealueita.

Kortteli 54027 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 11 822 k-m<sup>2</sup>. Suurimmat sallitut kerrosluvut alueella on V ja XII.

Kortteli 54020 on osoitettu teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TLV-2). Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 15 749 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on X.

Kortteli 54026 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jonka kerrosalasta saa enintään 60 % käyttää toimisto-, palvelu- ja liiketiloiksi.

Kortteli 54027 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Korttelin tehokkuusluku on  $e=0,8$  ja se tarkoittaa noin 15 800 k-m<sup>2</sup>.

Kortteliin 54029 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) ja autopaikkojen korttelialue (LPA-1).

KTY- korttelien tehokkuusluvut ovat  $e=1.3$ ,  $e=1.2$  ja  $e=0.8$ . Suurin sallittu kerrosluku on X. Yhteensä rakennusoikeutta KTY-kortteissa on 53 070 k-m<sup>2</sup>.

T-korttelin tehokkuusluku on  $e=0.6$ , mikä tarkoittaa noin 29 500 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosaluku V. Tontin kerrosalasta saa enintään 50 % käyttää toimisto-, palvelu- ja liiketiloja varten.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.12.2021 - 13.1.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus, 12 lausuntoa ja neljä kannanottoa.

Muistutus käsitti kerrostaloalueen sijoittumista pientaloalueen läheisyyteen.

Lausunnot ja kannanotot käsittelivät seuraavia asioita:

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) katsoo, ettei kaavamutokselle ole esteitä, mikäli kemikaalien varastointi alueelle lakkaa. Elinvoiman tulosalue toi lausunnossaan esille tarpeen urheilu- ja liikuntapalveluiden sijoittumisen tulevan koulun yhteyteen sekä Suomen Ateljee-säätiön rakennuksen sijoittamisen Keran alueelle. Telia Finland Oyj:lla ei ollut huomautettavaa kaavamutoksesta. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä katsoo, että asemanseudun kehittäminen tukee MAL 2019 -sopimuksen tavoitteita erinomaisesti. Lausunnossa todetaan, että katuverkoston luonteen takia bussiliikenne tulee jatkossakin kulkemaan alueen reunamilla. Lausunnossa painotettiin, että toteutusvaiheessa tulee kiinnittää huomio laadukkaisiin jalankulku ja pyöräily-yhteyksiin sekä pyörien säilytyspaikkoihin. Katuverkoston tilavaraukset tulee olla riittävät erilaisille joukkoliikennemuodoille. HSL ilmoitti halusta osallistua alueen tarkempaan liikenneinfrastrukturaaliseen suunnitteluun. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ilmoitti, että alueen osoitteistoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lisäksi lausunnossa esitettiin, että kaava-alueen suunnittelussa on huomioitava selkeät hälytysajoneuvojen ajoyhteydet alueelle ja itse alueella. Myös alueen valaistukseen kiinnitettiin huomioita.

Fortum Power and Heat Oy ilmoitti, että on valmis tarjoamaan kaukolämpöä sekä mahdollisesti myös jäähdytysratkaisuja uusiin rakennettaviin kiinteistöihin. Lisäksi Fortum ilmaisi lausunnossa, että haluaa olla mukana kehittämässä tälle alueelle erilaisia monipuolisia energiaratkaisuja jo heti suunnitteluvaiheessa.

Espoon kaupunginmuseo mainitsi lausunnossaan, että kaupunginmuseo on osallistunut Keran alueen suunnittelusta järjestettyihin neuvotteluihin ja Keran alueen rakennuksia koskeneisiin neuvotteluihin sekä ohjannut alueen inventointeja aina vuodesta 2012 alkaen. Kaupunginmuseo pitää suojelumääräyksiä riittävinä ja rakennukselle osoitettuja monipuolisia käyttömahdollisuuksia suojellun rakennuksen tulevaisuuden kannalta hyvinä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) kiinnitti lausunnossaan huomiota kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa suunniteltujen vesihuoltolinjojen sijoittumiseen sekä mahdollisesti kaavamerkintätarpeeseen. Lausunnossa esitettiin myös tarve jätevesipumppaamon tilavarauksen kasvattamista.

Kaupunkitekniikan keskus huomauttaa lausunnossaan jalankulkusillan ja yleisten alueiden kaavamääräysten olevan liian yksityiskohtaisia. Lausunnossa muistutetaan linjauksesta, jonka mukaan yleisille alueille ei

enää sallita uusia pelastus/nostopaikkoja. Lisäksi esitetään tarkennuksia kaavaselostukseen.

Kasvun ja oppimisen toimiala lausuu, ettei Karapellon kaava-alueen varaus varhaiskasvatuksen palveluille ei vastaa syntyvään palvelutarpeeseen. Tilantarve tulee lausunnon mukaan osoittaa muualle Keran alueelle, muun muassa Karamalmens skolanin Y-tonttia laajentamalla.

Väylävirasto lausuu, että osa voimassa olevan asemakaavan rautatiealueesta on jatkossa radanpidolle tarpeetonta ja se voidaan muuttaa muuhun käyttötarkoitukseen. Uusi rajausta on kuitenkin joiltain osin siirretty liian paljon etelään päin ja rajausta tulee täten tarkistaa. Lausunnossa muistutetaan myös ratalain 37 §:n mukaisesta rautatien suoja-alueesta, radan stabiliteetin huomioimisesta jatkosuunnittelussa, junaliikenteen aiheuttaman melun- ja värinän huomioimisesta kaavoituksessa.

Ympäristönsuojelun palvelualue lausuu, että kaava-alueen tiivis rakentaminen raideliikenteen yhteyteen sekä kevyen liikenteen yhteyksien edistäminen ovat ilmastotavoitteiden mukaisia. Lausunnossa esitetään toimenpiderajoitteita liito-oravan pesinnän ajaksi. Kaava-alueen hulevesien hallinnan tilanne paranee kaavamuutoksen myötä. Ympäristönsuojelu pitää erinomaisena viherkerroin-työkalun käyttöönottoa kaavaehdotuksessa. Ympäristönsuojelu toteaa, että Keran asemakaavan muutosehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden päämääriä toimivien yhdyskuntien, kestävästä liikkumisesta sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta.

Kauniaisten kaupunki ilmaisee huolen liikenteen vaikutuksista sen paikallisliikenneverkkoon. Kauniaisten liikekeskusta säilymistä elinvoimaisena paikalliskeskuksena pidetään tärkeänä. Vammaisneuvoston ja Rakennetaan Kaikille -työryhmä huomauttaa lausunnossaan saattoliikenteestä ja LE-pysäköinnistä ja näiden sijoittamisesta, esteettömistä reiteistä ja hissiyhteyksien sijoittamisista. Lausunnossa muistutetaan toteutusvaiheen suunnittelussa huomioonotettavien asioiden tärkeyttä.

Caruna Espoo Oy valtakirjalla Rejlers Finland Oy esittää lausunnossa, että kaavaan osoitettaisiin noin 4–8 metrin levyinen väylä kaapelireitin viereen kaivinkoneella tai vastaavalla liikkumisesta varten. Kaava-alueelle pyydetään, varattavan vielä kahdeksalle puistomuuntamolle noin 20 m<sup>2</sup> kokoiset alat. Caruna pyytää saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY lausuu, että kaavamuutos tulee käsittää nykyisen kaava-alueen länsipuolella sijaitsevan Kehä II tiealueen Turunväylän ja Turuntien väliseltä alueelta ja että kyseinen tiealue tulee kaavassa muuttaa katualueeksi. Lausunnossa esitettiin tarkennuksia muun muassa kaavamääräyksiin ja selostuksen vaikutusten arviointiin.

Karapellon kaavaehdotuksesta järjestettiin 14.12.2021 info- ja keskustelutilaisuuden Microsoft Teamsin välityksellä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaan tehtiin seuraavia muutoksia:

Kaavaa on tarkistettu saatujen lausuntojen ja kannanottojen pohjalta.

Kaavakarttaan tehtyjä muutoksia:

- Kaava-alue on tarkistettu poistamalla Karapellonlaita niminen katualue ja Kilonväylä niminen liikennealue kaavamuutoksesta.
- LR-alueen rajaa muutettu.
- Lisätty ohjeellinen tontinraja kortteliin 54024.
- Lisätty kaksi muuntamon rakennusala.
- Karjalanruukunpolun leveyttä ja merkintää tarkistettu.
- Poistettu LT-alue ja Karapellonlaita katu.
- Tehty teknisiä korjauksia.

Merkkien selityksiin ja määräyksiin tehtyjä muutoksia:

- 17 §:n otsikko ja sisältö muutettu. Uusi otsikko: Kestävä kehitys.
- Lisätty pykälä 9:än tarkentavaa tekstiä.
- Yhdistetty 12 § ja 15 §. Yhdistetty pykälä on: 15 § rakentaminen. Tekstiin pykälään on lisätty rakentamista ajoittava määräys ja siirretty yksi kappale 16 §:än.
- Täydennetty yhteisjärjestelyt pykälää.
- Lisätty 1 §:än lause: LP-alueelle sallitaan sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen.
- Muutettu EN -energiahuollon alue muotoon: Uusiutuvien energialähteiden ja energihuollon korttelialue EN-1.
- Muuntamoiden kaavamääräyksen sanamuotoja on tarkistettu.
- Poistettu kierrätyshuoneen rakentamisvelvoite.
- Kaavamääräyksessä suosia sana on muutettu muotoon ensisijaisesti käyttää.
- Kaavamääräyksessä "alueella tulee pyrkiä kierrättämään" on muutettu muotoon "alueella tulee kierrättää" muotoon.
- Lisätty maanalaisen johdon merkin selitykseen tekstiä.
- Tehty tarkennuksia kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.
- Tehty teknisiä korjauksia.

Muistutuksen pohjalta ei kaavaan ole tehty muutoksia.

### **Ehdotus asemakaavaksi**

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 9.5.2017 § 100 tiedoksi 31.3.2017 päivätyn Keran asemakaavarungon ja hyväksyi Keran asemakaavoituksen pohjaksi kaavalliset tavoitteet. Tavoitteet on otettu huomioon Karapellon kaava-alueen suunnittelussa.

Kaava muuttaa nykyisen teollisuusalueen osaksi Keran uutta asuin- ja keskusta-alueita. Keskustan korttelit ovat välittömästi aseman ympärillä eri liikennemuotojen solmukohtassa. Keskusta sijoittuu kahdelle asemakaava-alueelle: Karapelto 130516 ja valtuuston 13.9.2021 hyväksymä Kera 130140.

Liikkuminen tukeutuu vahvasti jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen Keran rautatieaseman ja joukkoliikenteen runkoyhteyden kautta. Voimassa olevassa asemakaavassa on jo mahdollistettu Karapellontien ja Kutojantien yhdistävä katuyhteys radan ali. Karapellon kaavamuutoksessa alikulun mitoitus on tarkistettu siten, että tilavaraus mahdollistaa monipuoliset joukkoliikennetkaisualueella. Alue on myös hyvin saavutettavissa ajoneuvoliikenteellä Kehä II:n, Turuntien ja Turunväylän suunnista.

Autopaikat on osoitettu pääasiassa pysäköintitaloihin tai pihakansien alle. Pysäköintimääräyksillä mahdollistetaan joustava pysäköinti. Lisäksi on

suunniteltu yleistä kadunvarsipysäköintiä alueella asioiville ja vieraileville. Suunnittelualueelle on osoitettu yleisiä pysäköintipaikkoja noin 125.

Välittömästi aseman pohjoispuolelle on osoitettu keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1) vastaavalla lailla kuin radan eteläpuolellakin on osoitettu. Radan molemmin puoliset keskustakorttelit kytketään toisiinsa Kerantunnelin lisäksi keskustakorttelit yhdistävällä jalankulkusillalla (Keransilta). Alueen korkeimmat rakennukset on sijoitettu keskustakortteliin. Kaukomaisemassa korkeat rakennukset osoittavat Keran aseman paikan ja toimivat alueen maamerkkeinä. Keskustan ympärille on sijoitettu asuin-, palvelu- ja toimistokortteleita. Rakennusten kivijalkakerroksia elävöittävät liiketilat ja asukkaiden yhteistilat. Jalankulkuympäristö liittyy luontevasti koko Keran puistovyöhykkeeseen.

Karapellon puistoverkosto muodostuu etelä-pohjoissuuntaisesta toiminnallisesti monipuolisesta puistovyöhykkeestä ja liito-oravametsiköistä. Alueen halki kulkeva puisto liittyy alikulkujen kautta radan eteläpuoliseen Keranpuistoon ja Karamalmintien pohjoispuolella tulevaan koulukeskukseen. Alueen puistovyöhyke ei risteä ajoneuvoliikenteen kanssa ja liikkuminen alueella on turvallista ja esteetöntä. Radan molemminpuoliset puisto- ja jalankulkuympäristöt eroavaisuuksilla on luotu alueille omintakaista luonnetta ja tunnistettavuutta.

Määräysosiossa ja kaavakartalla on merkintöjä ja määräyksiä, jotka koskevat useita tai kaikkia korttelialueita. Tällaisia ovat muun muassa pysäköintiin, piha-alueiden käsittelyyn, rakentamistapaan ja kaupunkikuvaan liittyvät määräykset ja merkinnät.

Ajoneuvo- ja raideliikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua, runkomelua ja tärinää. Lisäksi ajoneuvoliikenne aiheuttaa jonkin verran ilmanlaadun heikkenemistä. Kaavassa on määräyksiä ympäristöhäiriöiden estämiseksi ja vähentämiseksi.

Kaavaan liittyy erillinen Keran taideohjelma, jonka avulla edistetään taiteen rakentamista keskeisiin kaupunkitiloihin Kerassa. Taiteen avulla vahvistetaan uuden paikalliskeskuksen omaleimaista identiteettiä.

Kaavassa on määräys vihertehokkuuden tavoitteluvusta (viherkerroin), jonka avulla taataan tonttien riittävä viherpinta-ala, hulevesien hallinta ja vehreä asuinympäristö. Kaava-alueen sijaitessa tulvaherkällä valuma-alueella, kaavassa määrätty hulevesien hallintavelvoite on tavanomaista suurempi (hulevesiä tulee viivyttaa 1,5 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden). Liikennöityjen korttelialueiden osien hulevedet tulee hallita laadullisesti. Rakentamisaikaiset hulevedet tulee myös hallita. Hulevesien laatu ei saa heikentää vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Karapellon alueesta tavoitellaan ekologista paikalliskeskusta määräämällä loivakattoisiin, alle VIII-kerroksisiin rakennuksiin viherkatot. Talousrakennusten ja katoksien katot tulee myös toteuttaa viherkattorakenteina, ja pysäköintilaitosten katot tulee kattaa viherkatoin ja/tai aurinkopaneelein, ellei niitä rakenneta muutoin aktiivisiksi oleskelualueiksi, melun ja ilman laadun niin salliessa.

Kaavassa on erillinen määräys kestävästä kehityksestä. Määräyksessä muun muassa veloitetaan maamassojen ja rakentamisesta muodostuvien



materiaalien kierrättämiseen sekä rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa.

Kaavassa on osoitettu Uusiutuvien energialähteiden ja energiahuollon korttelialue, johon on suunnitteilla ilma-vesi lämpöpumppulaitos palvelemaan koko Keran aluetta.

Karapellon kaava vastaa Espoon kestävän kehityksen ja kaupunkisuunnittelulautakunnan tavoitteisiin sekä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden päämääriä toimivien yhdyskuntien, kestävän liikkumisen sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on noin 32 ha. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa noin 245 000 k m<sup>2</sup>. Kaava mahdollistaa asumista noin 218 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilaa tai vastaavaa on osoitettu noin 20 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa noin 53 500 k-m<sup>2</sup>. Arvioituna suhteella 1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>, kaava mahdollistaisi noin 4 400 uutta asukasta.

### **Korttelialueet**

#### **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)**

Asuinkerrostalojen korttelialueet ovat vaihtelevan muotoisia umpikortteleita. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto-, ja työtiloja.

Korttelialueiden kerrosluvut vaihtelevat I - XIV välillä. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat radan läheisyyteen, jossa ne liittyvät osaksi keskustakortteleiden (C-1) sarjaa. Korttelin 54028 keskelle osoitetut kaksi X-kerroksista pistetaloa antamaan vaihtelua rakennuskantaan.

Asuin-, liike-, toimisto- ja urheilurakennusten korttelialue (AL-1) Korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi pysäköintilaitoksen. Korttelialue sijaitsee radan ja Kehä II:n välittömässä läheisyydessä. Liike-toimisto-, urheilu- ja pysäköintirakennukset on sijoitettu korttelialueen itäosaan suojaamaan asuinpiha-aluetta liikennemelulta. Alueen läpi on osoitettu yleinen jalankulun yhteys. Asuinkerrostalojen rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut ovat VIII, IX ja XII. Korkein rakennus sijoittuu Keramiikka-aukion näköpääteeksi. Korttelin länsiosaan on sijoitettu muut AL-1- korttelin toiminnat suojaamaan piha-aluetta Kehä II:n liikennemelulta.

#### **Yleisten rakennusten korttelialue (Y)**

Korttelialue rajautuu lännestä Dreijanpuistoon. Rakennusoikeutta korttelissa on 2 000 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa esimerkiksi 8-ryhmäisen päiväkodin toteuttamisen.

#### **Keskustatoimintojen korttelialue (C-1)**

Jolle saa sijoittaa asunto-, asuntola-, toimisto-, hotelli- ja liiketiloja, pysäköintilaitoksen sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keran keskustatoimintojen korttelialueet sijoittuvat kahteen korttelialueeseen: Kortteleihin 54161 ja 54039. C-1-korttelialueita ei saa toteuttaa pelkästään asuin- tai asuntolatiloina, vaan korttelit tulee toteuttaa toiminnallisesti monipuolisena. C-1-alueille saa sijoittaa yhteensä yhden

vähittäiskaupan suuryksikön. Kortteliin 54161 C-1-korttelialueelle tulee sijoittaa päivittäistavarankauppa. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa rautatieasemaan liittyviä tiloja ja kulkuyhteyksiä.

Kortteleihin on sijoitettu kaava-alueen kolme korkeinta rakennusta. Nämä 16-kerroksista rakennusta sijoittuvat Keransillan tuntumaan muodostaen yhdessä radan eteläpuolisen vastaavan korkuisen rakennuksen kanssa alueen keskipisteen.

Kortteleiden väliin on osoitettu jalankulkukatu, josta pääsee radan ylittävälle kävelysillalle.

### **Toimistorakennusten korttelialue (KT)**

Korttelialue sijaitsee Karamalmin tien varrella. Korttelissa sijaitsee alueella toimivan yrityksen pääkonttori.

### **Rakennussuojelun korttelialue (SR-1)**

Korttelissa sijaitsee alueen vanhin rakennus. Rakennukseen saa sijoittaa työ-, liike-, palvelu-, kokoontumis- ja varastotiloja.

Rakennusta ei saa purkaa tai muuttaa niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo heikkenee. Korjaustöiden, käyttötarkoituksen ja muiden muutosten suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

### **Muut alueet**

### **Puistot, lähivirkistysalueet ja suojaviheralue (VP-1, VP-2, VL-1/s, VL-2 ja EV)**

Kaavassa on määritelty erilaisille puistoille niiden sijainnin ja luontoarvojen mukaan erilaisia käyttö- ja suojelumääräyksiä. Osa puistoista toimii tilallisesti ja toiminnallisesti monipuolisina kaupunginosapuistoina ja osa toimii lähivirkistysalueina, joilla on säilytettäviä luontoarvoja, kuten liito-oravien suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologisia yhteyksiä. Osaan puistoista kohdistuu melun ja ilmanlaadun näkökulmasta rajoituksia herkille toiminnoille.

Määräysosiossa ja kaavakartalla on merkintöjä ja määräyksiä liittyen puistojen rakentamiseen ja käyttöön. Puistoihin on osoitettu ohjeellisia kävelyreittejä ja hulevesirakenteiden sijoituspaikkoja. Puistoalueita koskee myös määräys, joka sallii alueelta purettavien rakennusten materiaalin hyödyntämisen puistojen rakentamisessa.

### **Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue (LPA, ALUE)**

Alueella on viisi pysäköintilaitoksen mahdollistavaa korttelialuetta. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee V-VI. LPA-alueiden pysäköintipaikkojen sijoittelua ohjaa merkintä '(ALUE)'. Merkintä sallii ympäristön kortteleiden velvoitepysäköintipaikkojen sijoittamisen alueelle vapaammin erillisin sopimuksin.

C-1-korttelialueen keskellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa rautatieaseman liityntäliikennettä varten 150 autopaikkaa ja 50

polkupyöräpaikkaa. Rakennuksen läpi on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle yhteys.

### **Yleinen pysäköintialue (LP)**

Alue sijaitsee Valentinankujan ja Karapellontien risteyksessä. Alueelle mahdollistetaan noin 19 yleistä pysäköintipaikkaa. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pumppaamon.

Uusiutuvien energialähteiden ja energiahuollon korttelialue (EN-1)

Alue sijaitsee Kehä II:n ja Karapellonlaidan risteyksessä. Rakennettavalle laitokselle on asetettu kaavassa kaupunkikuvallisia sekä vaiheittaisen rakentamiseen liittyviä määräyksiä.

### **Rautatiealue (LR)**

Alue sijaitsee kaava-alueen eteläosassa. Rautatiealueelle on osoitettu kaksi alikulkua ja kaksi ylikulkua.

Kerantunneli mahdollistaa ajoneuvoliikenteen, joukkoliikenteen runkoyhteyden sekä jalankulun ja pyöräilyn radan ali. Kerantunnelista on yhteys asemalaitureille. Keransilta mahdollistaa jalankulun radan yli ja yhteyden asemalaitureille. Jalankulun ja pyöräilyn alikulku Dreijaportti yhdistää puistoalueet toisiinsa. Dreijaportista on yhteys myös asemalaitureille. Lansansilta ylittää radan alueen itäosassa. Sillalla on sekä ajoneuvoliikennettä että jalankulkua ja pyöräilyä.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Energiahuolto**

Alueen tiivis rakentaminen mahdollistaa keskitetyn energijärjestelmän toteutuksen. Kaukolämmön runkolinjojen kapasiteetti riittää kattamaan myös suunnitellun uudisrakentamisen lämmitysenergian tarpeen. Johtuen alueen verraten korkeasta energiatarpeesta suhteessa alueen pinta-alaan, voidaan lämpöenergian tarve täyttää esimerkiksi perinteisellä kaukolämpöratkaisulla tai hybridiratkaisulla, jossa yhdistetään hajautettuja uusiutuvan energian menetelmiä keskitetyn energiantuotannon kanssa.

Alueella tarvittava lämpöenergia voidaan siis tuottaa hybridimallilla, jossa hyödynnetään esimerkiksi kaukolämpöä, hukkalämpöjä ja aurinkolämpöä. Alueen lämpöenergiahuolto on mahdollista ja jo suunnitelmissakin toteuttaa suurilla ilma-vesilämpöpumpuilla, joilla tuotetaan energiaa kaukolämpöverkoston. Lämpöpumpuissa on tässä ratkaisussa hiilineutraaliuden takia tärkeää käyttää vähäpäästöisesti tuotettua sähköä. Tällöin myös Keran ulkopuolelle mahdollisesti siirrettävä lämpöenergia pienentäisi koko Espoon kasvihuonekaasupäästöjä, mikäli se korvaisi lämpöverkostossa uusiutumattomilla energialähteillä tuotettua lämpöä. Tämä edistäisi Keran pyrkimystä olla energiapositiivinen alue, joka tuottaisi enemmän lämpöä kuin kuluttaisi.

Alueen lämpöverkosto voidaan toteuttaa matalalämpöisenä, jolloin verkostossa kiertävä vesi on normaalia viileämpää. Tällöin lämmöntuotannon hyötysuhde voi olla parempi ja verkostoa voidaan

tehokkaammin käyttää ylijäämälämmön keräämiseen.

Matalalämpöverkoston vesimassaa voidaan käyttää myös lämpövarastona veden lämpötilaa nostamalla. Tämä mahdollistaa järjestelmän joustavan ja kustannustehokkaan, tilanteen mukaan sopeutuvan käytön. Kiinteistöjen jäähdytys voidaan tällaisessa järjestelmässä toteuttaa kiinteistökohtaisilla lämpöpumpuilla, joista syntyvä lauhdelämpö hyödynnetään lämpöverkostossa.

Kohteen suuri aluetehokkuus vaikeuttaa tilan löytämistä lämpökaivoille. Periaatteessa geoenergiapotentiaali riittäisi koko alueen tarpeisiin, ainakin jos porataan keskimääräistä syvempiä lämpökaivoja, mutta se ei välttämättä ole käytännöllistä ja taloudellisesti kannattavaa. Maalämmön hyödyntämistä alueella vaikeuttaa monin paikoin paksu savikerros. Savikerros ei estä maalämmön hyödyntämistä, mutta lisää investointikustannuksia. Paksun savipeitteen alueilla, jossa joudutaan käyttämään rakennusten paalutusta, maaperään sitoutunutta lämpöä on mahdollista hyödyntää energiapaaluilla. Alueella on myös pilaantuneita maaperän ja pohjaveden alueita. Jos maalämpöä aiotaan hyödyntää paikoissa, joissa maaperä tai pohjavesi on pilaantunutta, on selvittettävä maalämmön toteutettavuus erillisillä tutkimuksilla.

Jos alueelle porataan maalämpökaivoja, niillä voidaan kattaa myös jäähdytystarvetta. Ainakin osa jäähdytyksestä voidaan tällöin toteuttaa vähäisellä energiankulutuksella vapaajäähdytystä käyttäen ilman kompressoria. Näin voidaan tuottaa jäähdytysenergiaa ilman merkittäviä lisäinvestointeja. Jäähdytystarvetta on syytä vähentää myös passiivisin keinoin esimerkiksi räystäiden, aurinkosuojien ja paahteelta suojaavan kasvillisuuden avulla.

Aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa voidaan käyttää tukemaan pääenergiamuotoja. Aktiivinen aurinkoenergia tarkoittaa sähkön tai lämmön tuotantoa laitteistojen avulla. Passiivinen eli ilman koneita tapahtuva auringon lämpöenergian hyödyntäminen rakennusten lämmityksessä on syytä huomioida yhtenä kaavoituksessa yhteensovittavana tekijänä. Massoittelussa ja aukotuksessa etelään ja länteen suuntautuminen vähentää lämmitysenergian tarvetta. Tällöin on kuitenkin huomioitava yllämmöltä suojautuminen kesällä. Mahdollisesta aurinkosähkön tuotannosta huolimatta alueella tarvittava sähköenergia tulee lähtökohtaisesti pääasiassa valtakunnallisesta sähköverkosta. Aurinkolämpöä ja -sähköä voidaan tuottaa rakennusten katoille ja julkisivuihin asennetulla laitteistolla edellyttäen, että laitteet soveltuvat kaupunkikuvaan. Kattopintoja tarvitaan toisaalta myös esimerkiksi osaksi kortteleiden viherjärjestelmää, mikä voi rajoittaa kattojen käyttöä aurinkoenergian tuotantoon.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Muutos edellyttää investointeja katu- ja puistoalueisiin sekä koulu- ja päiväkotiverkkoon. Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja asemakaavaan liittyen tehdään maankäyttösopimus. Alustavan tarkastelun perusteella maankäyttösopimuksilla saatavilla tuloilla katetaan alueen asuinrakentamisen mahdollistamiseksi tarvittavan kunnallistekniikan kustannukset.

Alueelle on asemakaavatyön yhteydessä tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka kattaa Karapelto asemakaavan 130516 lisäksi radan eteläpuolella vireillä olevan Keran 130140 asemakaava-alueen edellyttämän katu- ja puistoverkon rakentamisen. Kokonaisuudessaan

kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisen rakentamisen kustannukset ovat alustavan arvion mukaan noin 130 miljoonaa euroa. Osin investoinnit hyödyttävät myös Karapellontien pohjoispuolelle osayleiskaavassa esitettyä asuinkortteleita.

Karapellon asemakaavan 130516 katu- ja puistoverkon rakentamiskustannukset ovat arviolta noin 23 miljoonaa euroa. Alueen vesihuollon investoinnit ovat noin 4 miljoonaa euroa. Alueelle rakennetaan uusia katuja, kevyen liikenteen väyliä, toreja ja puistoalueita. Myös olemassa olevaan katuverkkoon tulee merkittäviä muutoksia.

Karapellon ja Keran asemakaava-alueiden sisäisen katu- ja puistoverkoston kaavojen toteuttaminen edellyttää myös merkittäviä investointeja erilaisiin taitorakenteisiin, kuten rantaradan alltaviin alikulkuihin. Näiden kustannukseksi on yleissuunnitelmassa arvioitu kokonaisuudessaan noin 52 miljoonaa euroa. Yleissuunnitelma on laadittu siten, että tulevaisuudessa Kutojantien alikulun kautta voidaan toteuttaa raitiotie, mikä parantaisi alueen saavutettavuutta etelä-Espoosta. Kustannuksiin ei ole sisällytetty esimerkiksi raitiotien kustannuksia tai Keran asemalle tehtäviä investointeja. Rantaradan ylittävä Keransilta toteutetaan mahdollisesti keskustakorttelien yhteydessä.

Kaavan toimintojen osalta voi kaupungille tulla myös maanhankintakustannuksia. Kaupunki omistaa alueelta lähinnä nykyisen kaavan katualueita, mutta alueen toimintojen muutos lisää katu- ja puistoalueita sekä julkisten palveluiden korttelialueita.

Alueen toteuttaminen keskusta- ja asuinrakentamiseen edellyttää nykyisten rakennusten purkamista sekä maaperän ja pohjavesien tilan tutkimista ja tarvittaessa puhdistamista. Alueella on todettu tapahtuneen maaperän ja pohjavesien pilaantumista, joista osin puhdistaminen on jo käynnissä. Alueen aikaisempien toimintojen johdosta on pilaantumista voinut tapahtua myös muualla kuin jo nyt todetuilla alueilla. Nykyisten rakennusten ja rakennelmien purkamisesta ja kustannuksista vastaa maanomistaja. Maa- ja pohjavesien puhdistamisesta ja sen kuluista vastaa pilaantumisen aiheuttaja tai maanomistaja, mikäli aiheuttajaa ei saada selville. Toisaalta alueen maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa on kiinteistöllä syytä selvittää ja tarvittaessa puhdistaa maaperän tai pohjaveden tila, esimerkiksi ennen katu- ja puistoalueiden luovuttamista kaupungille. Maaperän puhdistamisen kustannukset voivat nousta korkeiksikin.

Nyt asemakaavoitettavasta alueesta merkittävä osa voidaan toteuttaa vasta, kun alueen pohjoispuolella oleva Seveso-direktiivin mukaisen turvallisuusselvityslaitoksen luvanvarainen toiminta on lopetettu ja alueen maa- ja pohjavesi on puhdistettu. Kyseiseltä alueelta on toimitettu asemakaavan muutoshakemus. Tämänhetkisen arvion mukaan luvanvarainen teollisuustoiminta tulee loppumaan vuoden 2022 aikana. Toiminnan jatkuessa odotettua pidempään rajoittaa se kaavan mahdollistaman maankäytön muutoksen toteutumista ja maanomistajan kaavasta saamaa hyötyä.

### **Korttelisuunnitelma**

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelmat.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet Oy Soffcon 18.10.2021, Algol 13.10.2021, Koy Karapellontie 4A 13.10.202, Bonava Suomi 20.10.2021, Karapellontie 4 C 24.1.2018 ja Karapellontie 12 4.10.2017 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan jokaiselta hakijalta erikseen 40 % 4 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 1 100 euroa, yhteensä 30 600 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 179

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Kera osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 130140,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Karapelto - Karaäkern asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7139, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130516,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta/ asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Sammallahti Lindholmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Palautetaan esitys valmisteluun niin, että kaavassa osoitetaan kerrosalaa 250 000 k m<sup>2</sup>."

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista

äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian palautusehdotusta  
äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen  
puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10)  
äänellä kolmea (3) vastaan, päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 173

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja  
mielipiteet on annettu Kera osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja  
kaavan valmisteluaineistosta, alue 130140,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Karapelto  
- Karaäkern asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7139, 54.  
kaupunginosassa Kilo, alue 130516,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta/ asemakaavan muutosehdotuksesta  
lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan  
muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen  
puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

## **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtaja kannattamana ehdotti asian  
jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli,  
voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu,  
puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan  
24.11.2021 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.4.2017 § 89

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

merkitsee tiedoksi 31.3.2017 päivätyn Keran asemakaavarungon asemakaavoituksen pohjaksi.

2

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Keran asemakaavarunkoalueen asemakaavoituksen pohjaksi.

2.1

tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen ja puistoineen.

Alueen mitoituksen lähtökohtana noudatetaan valtuusto hyväksymän Keran osayleiskaavan mitoitusta.

2.2

Toiminnalliset tavoitteet

Keran alueesta kehitetään elävää ja kaupunkimaista ympäristöä. Alueelle muodostetaan selkeästi määritetty toiminnallisesti monipuolinen keskusta, johon pääosa palveluista sijoittuu. Keskustakorttelialueiden vyöhykkeellä maantasokerrokset ovat pääosin liike- ja toimitiloja. Julkiset palvelut sijoittuvat asemakaavarungossa esitetyille paikoilla.

2.3

Kokonaisrakenne ja kaupunkikuva

Kortteleiden massoittelemisen periaate on umpikorttelimaisuus kuitenkin siten, että kortteleista on luontevat yhteydet puistoihin tai kaupunkiaukioihin, mitkä luovat alueelle omaleimaista ympäristöä.

Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita.

Radan erottavaa vaikutusta vähennetään uusilla ali- ja ylikulkuyhteyksillä, joista alueen identiteetin kannalta merkittävin on puistovyöhykkeen alikulku.

Keskusta jäsentyy aukiotilojen ja niihin liittyvien kaupunkimaisten puistojen yhtenäisenä, kävelykaupunkimaisena verkostona.

Puisto- ja aukioalueita kehitetään laadukkaana omaleimaisina toiminnallisina kaupunkiympäristöinä.

2.4

Maisemalliset tavoitteet

Viheralueet toteutetaan mahdollisimman laajoina yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotta saavutetaan vihreää ja viihtyisää ympäristöä.

Liito-oravan ekologiset yhteydet säilytetään. Alueen pohjoisosassa, Karanpuistossa sijaitseva metsäinen kumpare suunnitellaan osaksi puistoa.

Virkistysyhteyksien jatkuminen pohjois-eteläsuuntaisesti, radan ylitse tai alitse huomioidaan suunnittelussa. Alueella viivytetään ja mahdollisuuksien mukaan imeytetään hulevesiä.

2.5

Katuverkko ja pysäköinti

Pääkatuverkosto noudattelee olemassa olevaa katuverkkoa. Sitä täydennetään uudella alikululla radan alitse.

Autojen pysäköinti toteutetaan keskitetyillä rakenteellisilla ratkaisuilla kehäkadun varteen, mikä vähentää edelleen auton käyttöä alueen sisällä.

2.6

Kestävät liikkumismuodot



Keraan kehitetään kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuva keskusta-alue. Alueelle muodostetaan puistovyöhyke, joka yhdistää radan toisistaan erottamat asuinalueet ja luo turvallisen liikkumisympäristön koululaisille ja ulkoilijoille.

## 2.7

Toteutus

Lähtökohtana on vaiheittainen toteuttaminen. Rakennuksille ja alueille kehitetään aktiivista väliaikaiskäyttöä, kuten liikunta- ja kaupallisia palveluja, jolloin alueen ilmeen kehittymisessä on mukana alueen teollisuusmenneisyyteen liittyvää rosoisuutta. Purettavien rakennusten materiaaleja pyritään uusiokäyttämään julkisissa ulkotiloissa.

## 3

Järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

### **Käsittely**

Jäsen Stefan Ahlman poistui esteellisenä § 89 käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 §).

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan 9.5.2017 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin pöydälle seuraavaan 9.5.2017 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2017 § 100

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

#### 1

merkitsee tiedoksi 31.3.2017 päivätyn Keran asemakaavarungon asemakaavoituksen pohjaksi.

#### 2

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Keran asemakaavarunkoalueen asemakaavoituksen pohjaksi.

#### 2.1

tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen ja puistoineen.

Alueen mitoituksen lähtökohtana noudatetaan valtuusto hyväksymän Keran osayleiskaavan mitoitusta.

#### 2.2

Toiminnalliset tavoitteet

Keran alueesta kehitetään elävää ja kaupunkimaista ympäristöä. Alueelle muodostetaan selkeästi määritetty toiminnallisesti monipuolinen keskusta, johon pääosa palveluista sijoittuu. Keskustakorttelialueiden vyöhykkeellä maantasokerrokset ovat pääosin liike- ja toimitiloja. Julkiset palvelut sijoittuvat asemakaavarungossa esitetyille paikoilla.

### 2.3

Kokonaisrakenne ja kaupunkikuva

Kortteleiden massoittelemisen periaate on umpikorttelimaisuus kuitenkin siten, että kortteleista on luontevat yhteydet puistoihin tai kaupunkiaukioihin, mitkä luovat alueelle omaleimaista ympäristöä.

Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita.

Radan erottavaa vaikutusta vähennetään uusilla ali- ja ylikulkuyhteyksillä, joista alueen identiteetin kannalta merkittävin on puistovyöhykkeen alikulku.

Keskusta jäsentyy aukiotilojen ja niihin liittyvien kaupunkimaisten puistojen yhtenäisenä, kävelykaupunkimaisena verkostona.

Puisto- ja aukioalueita kehitetään laadukkaana omaleimaisina toiminnallisina kaupunkiympäristöinä.

### 2.4

Maisemalliset tavoitteet

Viheralueet toteutetaan mahdollisimman laajoina yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotta saavutetaan vihreää ja viihtyisää ympäristöä. Liito-oravan ekologiset yhteydet säilytetään. Alueen pohjoisosassa, Karanpuistossa sijaitseva metsäinen kumpare suunnitellaan osaksi puistoa.

Virkistysyhteyksien jatkuminen pohjois-eteläsuuntaisesti, radan ylitse tai alitse huomioidaan suunnittelussa. Alueella viivytetään ja mahdollisuuksien mukaan imeytetään hulevesiä.

### 2.5

Katuverkko ja pysäköinti

Pääkatuverkosto noudattelee olemassa olevaa katuverkkoa. Sitä täydennetään uudella alikululla radan alitse.

Autojen pysäköinti toteutetaan keskitetyillä rakenteellisilla ratkaisulla kehäkadun varteen, mikä vähentää edelleen auton käyttöä alueen sisällä.

### 2.6

Kestävät liikkumismuodot

Keraan kehitetään kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuva keskusta-alue. Alueelle muodostetaan puistovyöhyke, joka yhdistää radan toisistaan erottamat asuinalueet ja luo turvallisen liikkumisympäristön koululaisille ja ulkoilijoille.

### 2.7

Toteutus

Lähtökohtana on vaiheittainen toteuttaminen. Rakennuksille ja alueille kehitetään aktiivista väliaikaiskäyttöä, kuten liikunta- ja kaupallisia palveluja, jolloin alueen ilmeen kehittämisessä on mukana alueen teollisuusmenneisyyteen liittyvä rosoisuus. Purettavien rakennusten materiaaleja pyritään uusiokäyttämään julkisissa ulkotiloissa.

## 3

Järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Jäsen Stefan Ahlman poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki, 28 §).

Keskustelun alussa esittelijä korjasi ehdotustaan siten, että:  
Päätösehdotuksen kohtaan 2.3. lisätään kappale, joka kuuluu seuraavasti:  
"Alueen omaleimaista identiteettiä voidaan korostaa esimerkiksi kattomuodoilla ja -materiaaleilla siten, että eri aluekokonaisuuksien kattomaailmat muodostavat omat Keran identiteettiä ilmentävät kokonaisuutensa."  
Päätösehdotukseen lisätään uusi kohta, joka kuuluu seuraavasti:

"2.8

Energia- ja energiatuotannon tavoitteet

Alueen energia- ja energiatuotannon tavoitteissa tutkitaan muun muassa aluelämpöä ja geenergiaa. Alueen maankäytössä tulee huomioida omaehtoisien energiatuotannon mahdollisuus. Aluelämpöverkosto voi hyödyntää olemassa olevaa kaukolämpöverkkoa sitä täydentäen. Kaupungin tavoitteena on, että alue toimii kestävästä kehityksestä edistävien energia- ja energiatuotannon pilottialueena."

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markku Markkulan ehdotti varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen kannattamana, että:  
Päätösehdotuksen kohdat 2.1 ja 2.2. muutetaan seuraaviksi:

"2.1

Ydintavoite

Tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen ja puistoineen siten, että alueen suunnittelua ja toteutusta ohjaa tavoite olla kestävä kehityksen ja kiertotalouden esimerkkialue ja eurooppalainen kärkihanke, jonka suunnitteluun osallistuvat myös vahvat asiantuntijatoimijat kuten Nokia ja SITRA. Alueen mitoituksen lähtökohtana noudatetaan valtuuston hyväksymän Keran osayleiskaavan mitoitusta. Tarkastelualueena tulee olla koko osayleiskaava-alue sekä yhteydet toiminnallisesti tärkeisiin alueisiin, kuten Otaniemi, Leppävaara ja Espoon keskus.

2.2

Toiminnalliset tavoitteet

Keran alueesta kehitetään elävää ja kaupunkimaista ympäristöä. Tavoitteita tukemaan määritellään ja kuvataan koko alueen toiminnallinen visio sekä sitä tukevat osa-alueittaiset toiminnalliset tavoitteet. Alueelle muodostetaan selkeästi määritetty toiminnallisesti monipuolinen keskusta, johon pääosa palveluista sijoittuu. Keskustakorttelialueiden vyöhykkeellä maantasokerrokset ovat pääosin liike- ja toimitiloja. Julkiset palvelut sijoittuvat asemakaavarungossa esitetyille paikoille.

Keran tavoitteet korostavat asukkaiden ja alueella työssäkäyvien arkea: sujuva, elämyksellinen, terveellinen ja turvallinen arki sekä hyvä sosiaalinen ympäristö. Kera tarjoaa suuria mahdollisuuksia yrityksille kehittää uusia asumisen, elämisen ja liikkumisen palvelumalleja aina vientituotteeksi asti. Kattavasti pohditut, ennakoitut ja toteutetut ratkaisut joustavat ajassa muodostaen hyvän elinympäristön perustan ja tavoitellun brändin."

Lisätään uusi päätöskohta 3, jolloin alkuperäinen kohta 3 siirtyy kohdaksi

4:

"3

Esittää kaupunginhallitukselle, että pikaisesti määritellään toiminnalliset menetelmät ja organisoituminen, jotta kaupungin eri toimijat sekä alueen maanomistajat ja muut sidosryhmät saadaan aktiivisesti yhteistyössä toteuttamaan em. tavoitteita, määrittelemään täsmällisemmät toiminnalliset sisältötavoitteet, edistämään asemakaavoitusta ja vaiheittaista toteuttamista siten, että alueen vahva positiivinen brändi toteutuu."

Jäsen Risto Nevanlinna ehdotti varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen kannattamana, että päätösehdotuksen kappaleen 2.3 kohta: "Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita."

muutetaan kuulumaan seuraavasti: "Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat vain maltillisesti muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita."

Jäsen Pirjo Kemppi-Virtanen ehdotti, että Keran asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestettävän tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Kai Lintunen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko ensin esittelijän korjattu päätösehdotus lisättynä puheenjohtajan ehdottamalla täydennyksillä ja jäsen Kemppi-Virtasen ehdotuksella hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti.

Tämän jälkeen puheenjohtaja Markkula totesi, että jäsen Risto Nevanlinnan ehdotuksesta oli äänestettävä, koska sitä oli myös vastustettu.

Jäsen Risto Nevanlinnan ehdotuksen osalta hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne, jotka kannattavat jäsen Risto Nevanlinnan ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka ovat sitä vastaan äänestävät EI.

Nimenhuutoäänestyksessä jäsen Risto Nevanlinnan ehdotuksen puolesta (JAA) äänestivät jäsen Paula Pöntynen, jäsen Jukka Lahti, varajäsen Helena Haapsaari, jäsen Risto Nevanlinna, varapuheenjohtaja Kirsi Louhelainen, jäsen Seppo Salo, jäsen Ulla Palomäki, jäsen Kimmo Oila, varajäsen Raili Päivinen, jäsen Kai Lintunen ja puheenjohtaja Markku Markkula eli yhteensä yksitoista (11) jäsentä.

Sitä vastaan (EI) äänesti jäsen Suvi Karhu eli yksi (1) jäsen. Jäsen Stefan Ahlman oli poissa.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista äänellä yhtä (11/1) vastaan, yhden ollessa poissa, hyväksyneen jäsen Risto Nevanlinnan ehdotuksen. Muutokset on huomioitu pöytäkirjassa ja sen liitteissä.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

merkitsee tiedoksi 31.3.2017 päivätyn Keran asemakaavarungon asemakaavoituksen pohjaksi.

## 2

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Keran asemakaavarunkoalueen asemakaavoituksen pohjaksi.

### 2.1

#### Ydintavoite

Tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen ja puistoineen siten, että alueen suunnittelua ja toteutusta ohjaa tavoite olla kestävä kehityksen ja kiertotalouden esimerkkialue ja eurooppalainen kärkihanke, jonka suunnitteluun osallistuvat myös vahvat asiantuntijatoimijat kuten Nokia ja SITRA. Alueen mitoituksen lähtökohtana noudatetaan valtuuston hyväksymän Keran osayleiskaavan mitoitusta. Tarkastelualueena tulee olla koko osayleiskaava-alue sekä yhteydet toiminnallisesti tärkeisiin alueisiin, kuten Otaniemi, Leppävaara ja Espoon keskus.

### 2.2

#### Toiminnalliset tavoitteet

Keran alueesta kehitetään elävää ja kaupunkimaista ympäristöä. Tavoitteita tukemaan määritellään ja kuvataan koko alueen toiminnallinen visio sekä sitä tukevat osa-alueittaiset toiminnalliset tavoitteet. Alueelle muodostetaan selkeästi määritetty toiminnallisesti monipuolinen keskusta, johon pääosa palveluista sijoittuu. Keskustakorttelialueiden vyöhykkeellä maantasokerrokset ovat pääosin liike- ja toimitiloja. Julkiset palvelut sijoittuvat asemakaavarungossa esitetyille paikoilla.

Keran tavoitteet korostavat asukkaiden ja alueella työssäkäyvien arkea: sujuva, elämyksellinen, terveellinen ja turvallinen arki sekä hyvä sosiaalinen ympäristö. Kera tarjoaa suuria mahdollisuuksia yrityksille kehittää uusia asumisen, elämisen ja liikkumisen palvelumalleja aina vientituotteeksi asti. Kattavasti pohditut, ennakoitut ja toteutetut ratkaisut joustavat ajassa muodostaen hyvän elinympäristön perustan ja tavoitellun brändin."

### 2.3

#### Kokonaisrakenne ja kaupunkikuva

Kortteleiden massoittelun periaate on umpikorttelimaisuus kuitenkin siten, että kortteleista on luontevat yhteydet puistoihin tai kaupunkiaukiuihin, mitkä luovat alueelle omaleimaista ympäristöä.

Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat vain maltillisesti muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita.

Radan erottavaa vaikutusta vähennetään uusilla ali- ja ylikulkuyhteyksillä, joista alueen identiteetin kannalta merkittävin on puistovyöhykkeen alikulku.

Keskusta jäsentyy aukiotilojen ja niihin liittyvien kaupunkimaisten puistojen yhtenäisenä, kävelykaupunkimaisena verkostona.

Puisto- ja aukioalueita kehitetään laadukkaan omaleimaisina toiminnallisina kaupunkiympäristöinä.

Alueen omaleimaista identiteettiä voidaan korostaa esimerkiksi kattomuodoilla ja -materiaaleilla siten, että eri aluekokonaisuuksien kattomaailmat muodostavat omat Keran identiteettiä ilmentävät kokonaisuutensa.

### 2.4

#### Maisemalliset tavoitteet

Viheralueet toteutetaan mahdollisimman laajoina yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotta saavutetaan vihreää ja viihtyisää ympäristöä. Liito-oravan ekologiset yhteydet säilytetään. Alueen pohjoisosassa, Karanpuistossa sijaitseva metsäinen kumpare suunnitellaan osaksi puistoa.

Virkistysyhteyksien jatkuminen pohjois-eteläsuuntaisesti, radan ylitse tai alitse huomioidaan suunnittelussa. Alueella viivytetään ja mahdollisuuksien mukaan imeytetään hulevesiä.

## 2.5

Katuverkko ja pysäköinti

Pääkatuverkosto noudattelee olemassa olevaa katuverkkoa. Sitä täydennetään uudella alikululla radan alitse.

Autojen pysäköinti toteutetaan keskitetyillä rakenteellisilla ratkaisulla kehäkadun varteen, mikä vähentää edelleen auton käyttöä alueen sisällä.

## 2.6

Kestävät liikkumismuodot

Keraan kehitetään kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuva keskusta-alue. Alueelle muodostetaan puistovyöhyke, joka yhdistää radan toisistaan erottamat asuinalueet ja luo turvallisen liikkumisympäristön koululaisille ja ulkoilijoille.

## 2.7

Toteutus

Lähtökohtana on vaiheittainen toteuttaminen. Rakennuksille ja alueille kehitetään aktiivista väliaikaiskäyttöä, kuten liikunta- ja kaupallisia palveluja, jolloin alueen ilmeen kehittämisessä on mukana alueen teollisuusmenneisyyteen liittyvää rosoisuutta. Purettavien rakennusten materiaaleja pyritään uusiokäyttämään julkisissa ulkotiloissa.

## 2.8

Energia- ja ratkaisun tavoitteet

Alueen energia- ja ratkaisuihin tutkitaan muun muassa aluelämpöä ja geoenergiaa. Alueen maankäytössä tulee huomioida omaehtoisien energiatuotannon mahdollisuus. Aluelämpöverkosto voi hyödyntää olemassa olevaa kaukolämpöverkkoa sitä täydentäen. Kaupungin tavoitteena on, että alue toimii kestävästä kehityksestä edistävien energia- ja ratkaisujen pilottialueena.

## 3

Esittää kaupunginhallitukselle, että pikaisesti määritellään toiminnalliset menetelmät ja organisoituminen, jotta kaupungin eri toimijat sekä alueen maanomistajat ja muut sidosryhmät saadaan aktiivisesti yhteistyössä toteuttamaan em. tavoitteita, määrittelemään täsmällisemmät toiminnalliset sisältötavoitteet, edistämään asemakaavoitusta ja vaiheittaista toteuttamista siten, että alueen vahva positiivinen brändi toteutuu.

## 4

Järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi jäsen Kai Lintusen.

## Liitteet

- 1 130516 Karapelto muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 130516 Karapelto lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, 130516 Karapelto muistutusten jättäneiden yhteystiedot
- 130516b Karapelto määräykset
- 130516b Karapelto asemakaava
- 130516b Karapelto ajantasakaava
- 130516b Karapelto havainnekuva
- 130516 Karapelto kaavaselostus
- 130516 Karapelto kaavaselostuksen liitteet