

Asianumero 576/2023

Aluenumero 130518

Karapellonlaita

Asemakaavan muutos

54. kaupunginosa Kilo

Virkistys- ja liikennealueet

Muodostuu uusi kortteli 54067

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Aluenro 130500 Hyväksytty 04.01.1972

Aluenro 130509 Hyväksytty 26.08.1998

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7467.

Sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Kilon kaupunginosassa, Kerassa Kilonväylän eli Kehä II:n ja Karapellontien välisellä alueella osoitteessa Karapellontie 11a.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu kaavamuutoksen 130516 Karapelto osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 13.9.2017.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263-6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Tiina Piironen Puh. 043 824 6897

etunimi.t.sukunimi@espoo.fi

Tarja Pennanen (liikenne) Puh. 046 877 3002

Ina Westerlund (maisema)

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
2.1.1	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	7
2.2	Maakuntakaava	8
2.3	Yleiskaava	8
2.4	Asemakaava	9
2.5	Rakennusjärjestys	10
2.6	Tonttijako	10
2.7	Rakennuskiellot	10
2.8	Pohjakartta	10
2.9	Maanomistus	10
2.10	Maasto, topografia ja maisema	11
2.11	Maaperä ja rakennettavuus	11
2.12	Muut suunnitelmat ja päätökset	11
2.13	Rakennettu ympäristö	12
2.13.1	Maankäyttö ja kaupunkikuva	12
2.13.2	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	13
2.13.3	Palvelut	13
2.13.4	Yhdyskuntatekninen huolto	13
2.14	Liikenne	14
2.14.1	Ajoneuvoliikenne	14
2.14.2	Jalankulku ja pyöräily	15
2.14.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	16
2.14.4	Joukkoliikenne	16
2.15	Luonnonolosuhteet	18
2.16	Ympäristön häiriötekijät	19
3	Asemakaavan tavoitteet	20
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	20
3.2	Kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamat tavoitteet	20
3.3	Maanomistajan ja Fortumin tavoitteet kaavoitukselle	21
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	21
4.1	Yleisperustelut	21
4.2	Mitoitus	21
4.3	Maankäyttö	21
4.3.1	Korttelialueet	21
4.3.2	Muut alueet	23
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	23
4.4	Liikenne	24
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	26

4.6	Ympäristön häiriötekijät	27
4.7	Nimistö	27
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	27
5.1	Ilmastovaikutukset	27
5.2	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	28
5.3	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	28
5.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin).....	29
6	Asemakaavan toteutus.....	29
6.1	Rakentamisaikataulu	29
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	30
6.3	Toteutuksen seuranta	30
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	30
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	30
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	30
7.2	Kaavaehdotus.....	31
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....	31
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	31
7.2.3	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	32
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	34
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	35
7.5	Käsittelyvaiheet	35

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Havainnekuva

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin koko Keran asemakaavarunko-alueelle. 130140 Kera, OAS on päivätty 21.8.2017.

Suunnitelmat

- Kehä II Karapello, liikenneselvitys, Ramboll 30.11.2021
- Keran energiapositiivinen energiaekosysteemi – loppuraportti, Ramboll Finland Oy
- Keran alueen päästötarkastelu, Ramboll Finland Oy, 8.2.2021

- Melu- ja runkomeluserveys, WSP, 8.7.2021
- Raitiovaunuliikenteen värinävaikutukset rakennukseen, WSP, 3.7.2019
- Keran asemakaavarunko, 31.3.2017, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy

Selvitykset

- Kunnallistekninen yleissuunnitelma, luonnos, Ramboll Finland Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy
- Keran alueella -riskitarkastelu, 8.6.2020, Vahänen
- Lausunto riskitarkastelusta, UUDELY/14346/2019, 24.7.2020, Uudenmaan Ely-keskus.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alue sijaitsee Kilon kaupunginosassa, Keran alueella Kilonväylän eli Kehä II:n ja Karapellontien välisellä alueella (os. Karapellontie 11a). Suunnittelualueen pohjoispuolella on ajoyhteys Kilonväylälle. Suunnittelualueella on sijainnut niin sanottu kylmäsema vuodesta 2003 lähtien. Huoltoaseman piha on asvaltoitu. Reuna-alueilla on nurmikkoa ja sekapuustoa.

Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Kaava mahdollistaa uusiutuvaa energiaa tuottavan laitoksen sijoittamisen alueelle.

Tavoitteena on, että laitos tarjoaa uusiutuvalla energialla tuotettua kaukolämpöä Keran alueelle.

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 1630 m², josta uusiutuvien energialähteiden ja energiahuollon korttelialuetta noin 1460 m² ja katualuetta noin 170 m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Keran osayleiskaavaa tarkentamaan laadittiin Keran asemakaavarunko kaupunkisuunnittelukeskuksen toimeksiannosta 2016–2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 9.5.2017 § 100 tiedoksi 31.3.2017 päivätyn Keran asemakaavarunon ja hyväksyi Keran asemakaavoituksen pohjaksi kaavalliset tavoitteet (asia 1683/2017). Tavoitteet on esitetty luvussa 3. Lisäksi lautakunta päätti 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.

Keran asemakaavarunkoon ja asemakaavoituksen tavoitteisiin liittyen järjestettiin asukastilaisuus 19.6.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin koko Keran asemakaavarunko-alueelle. 130140 Kera, OAS on päivätty 21.8.2017.

Vireilletulosta on tiedotettu 130140 Kera -kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 13.9.2017.

130140 Kera, OAS oli nähtävillä 18.9.–17.10.2017.

130140 Keran OAS:n nähtävänäoloaikana järjestettiin suunnittelijatapaaminen 20.9.2017.

Nähtävänäoloaikana jätettiin 21 mielipidekirjettä ja seitsemän lausuntoa / kannanottoa.

OAS-vaiheen jälkeen Keran asemakaavarunkoalue jaettiin kolmeksi kaava-alueeksi: 130140 Kera, 130516 Karapelto ja 130517 Karamalminrinne.

130516 Karapelto kaavamuutosalueen kiinteistöiltä on saatu hakemukset asemakaavan muuttamiseksi kevään 2017 ja syksyn 2018 aikana.

Keran osayleiskaava tuli lainvoimaiseksi 29.8.2018.

10.11.2021, Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää 130516 Karapelto -kaavamuutosasian pöydälle lautakunnan seuraavaan 24.11.2021 pidettävään kokoukseen.

24.11.2021 Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen 130516 Karapelto nähtävälle MRA 27§:n mukaisesti. Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

13.12.2021-13.1.2022. Asemakaavaehdotus 130516 Karapelto oli nähtävillä MRA 27 § mukaisesti.

Asiasta jätettiin yksi muistutus ja saatiin 12 lausuntoa ja neljä kannanottoa.

24.5.2022 Kaupunkisuunnittelulautakunta ehdotti 130516 Karapelto kaupunginhallitukselle asemakaavaksi.

Kaavamuutos 130518 Karapellonlaita on ollut osana 130516 Karapelto kaavamuutosehdotusta. Karapellonlaita irrotettiin omaksi kaavamuutokseksi aikataulullisten syiden vuoksi.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuuksista tätä kaavaa koskee uusiutumiskykyinen energiahuolto.

2.1.1 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Kehä II:n itäpuolelle varataan uusiutuvien energialähteiden ja energiahuollon kortteli-alue, jonne on suunnitteilla ilma-vesi -lämpöpumppuvoimalaitos. Suunniteltu laitos

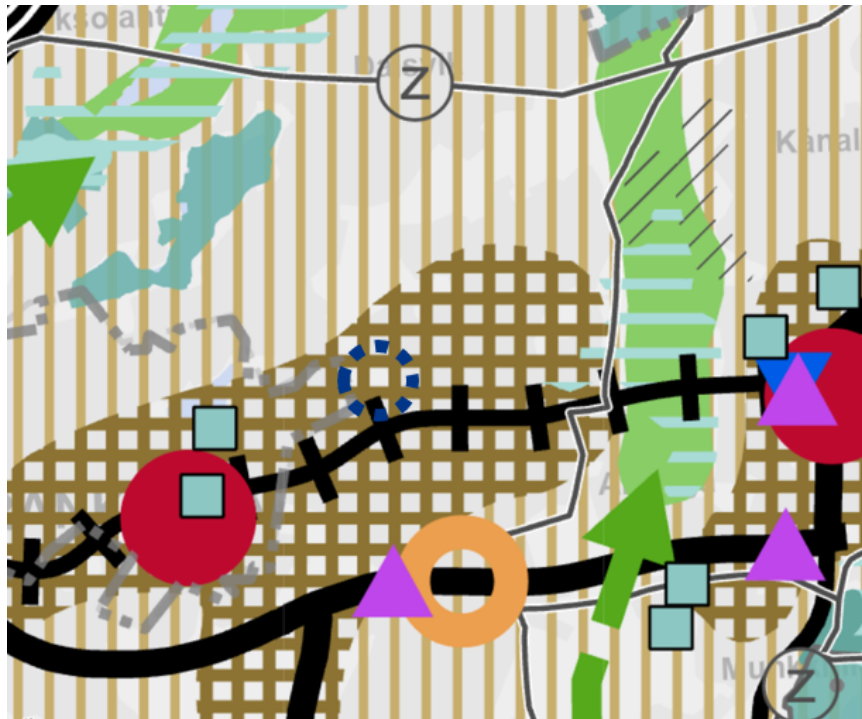
liitetään alueen kaukolämpöverkkoon. Ilma-vesilämpöpumpputekniikalla tavoitellaan kaukolämpöjärjestelmän dekarbonisointia.

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallista alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-
maakuntakaava.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Kaavamuuotosalue on osoitettu Uusimaa-kaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

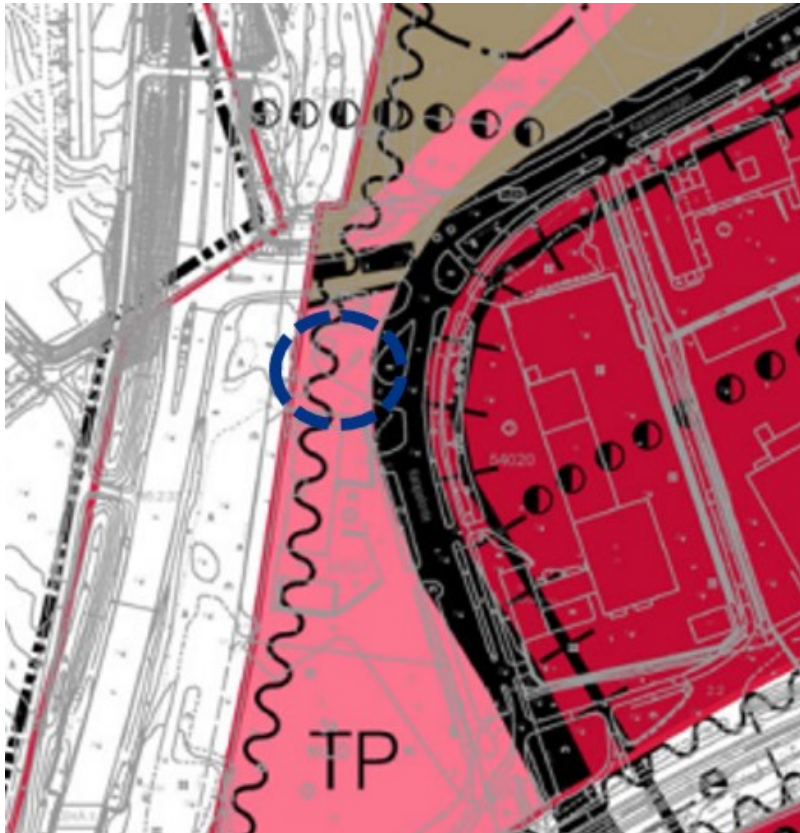
2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Keran osayleiskaava

Alueella on voimassa Keran osayleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2018.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Keran osayleiskaavan työpaikka-alueelle, jonne voidaan sijoittaa toimitiloja ja palveluja sekä teknistä huoltoa palvelevia rakennuksia (TP).



Ote Keran osayleiskaavasta.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

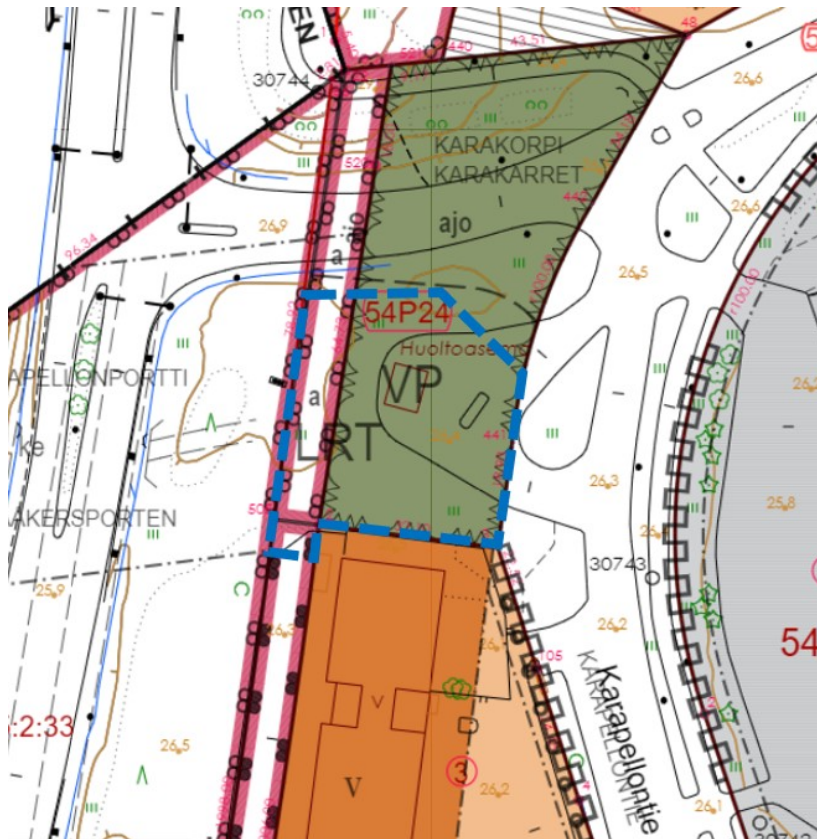
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja se koskee koko Espoota.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 130500 Karamalmi (lainvoimainen 26.1.1972)
- 130509 Karaportti (lainvoimainen 11.9.1998).

Kaavamuutosalueen voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu raide- ja teollisuusraidealue (LRT) ja puistoalue (VP). Teollisuusraidevarausalueella on kaavaan osoitettu liikennealueen alittava kevyenliikenteen yhteys.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle tulee laatia tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

2.10 Maasto, topografia ja maisema

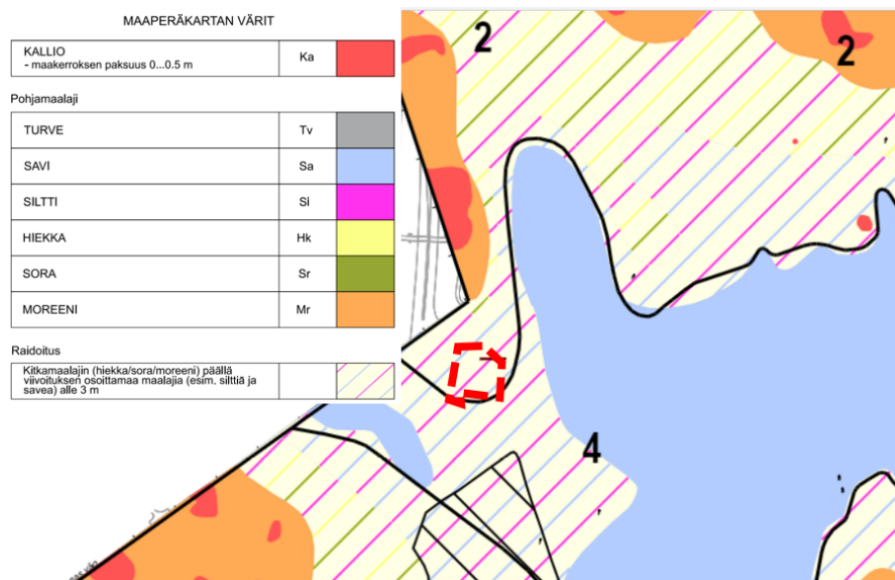
Kaava-alueen maantaso on noin + 26,4 (N2000) tasossa.

2.11 Maaperä ja rakennettavuus

Espoon kaupungin maaperäkartan mukaan kaava-alueella on siltin ja saven muodostamaa kitkamaata.

Rakennettavuusluokituksen mukaan alue kuuluu normaalisti rakennettavaan (2) vyöhykkeeseen.

Pohjavesi on lähellä maanpintaa.



Kuva. Ote Espoon maaperäkartasta, kaava-alue rajattu punaisella.

2.12 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämiseksi vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 9.5.2017 § 100 tiedoksi Keran asemakaavavaruksen ja hyväksyi Keran asemakaavoituksen pohjaksi kaavalliset tavoitteet (asia 1683/2017). Tavoitteet on esitetty luvussa 3. Lisäksi lautakunta päätti 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.

Kera asemakaavarunko 31.3.2017, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, Trafix Oy, Maisema-arkkitehtuuritoimisto Maanlumo Oy, Vahanan Environment Oy, Infrakonsultointi Henry Lindgren, SkenarioLabs Oy, Demos Effect Oy.

13.5.2019 kaupunginhallitus hyväksyi Espoon julkisen taiteen periaatteet, esimerkki-kohteina Matinkylä ja Kera.

Kutojantien yleissuunnitelma, Trafix Oy, 2013.

Pikaraitiotieselvitys välillä Turunväylä–Kera, WSP Finland Oy, 15.5.2009.

Kehä II välillä Turunväylä–Hämeenlinnanväylä, yleissuunnitelma, 2008.

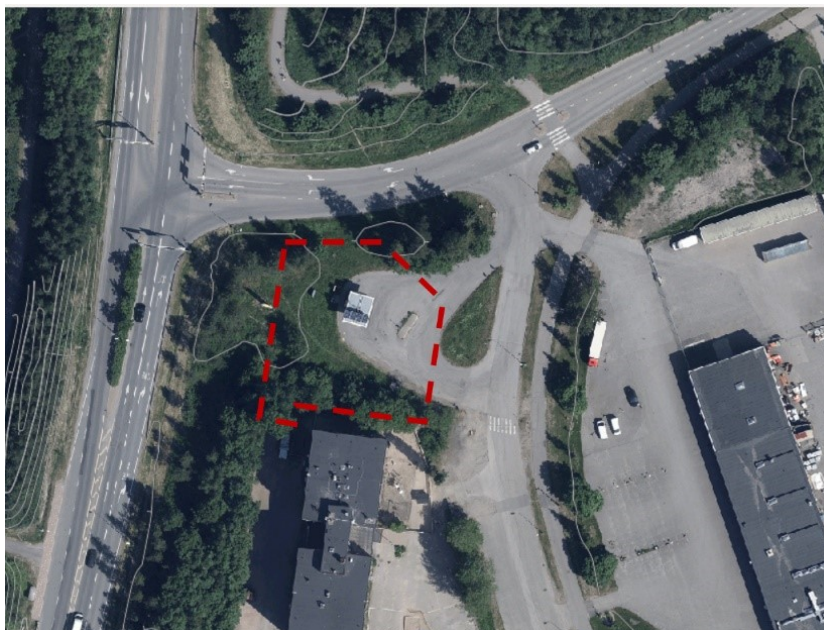
2.13 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Kehä II:n ja Karapellontien välisellä alueella. Suunnittelualueen pohjoispuolella on ajoyhteys Kilonväylälle. Kaava-alueen maasto on tasaista ja pohjavesi on verrattain lähellä maanpintaa.

2.13.1 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Alueella oleva polttoaineen jakelu ei ole kaavan mukaista toimintaa, vaan toimii alueella poikkeusluvalla. Toiminta on ollut alueella vuodesta 2003 alkaen.

Suunnittelualueen eteläpuolella on tyhjiillään oleva toimistorakennus, jossa on toiminut poikkeusluvalla mahdollistettu kristillinen koulu ja päiväkotikoulu. Toiminta on kuitenkin siirtynyt Matinkylään valmistuneeseen uuteen rakennukseen.



Ote ortokuvasta kaavamuutosalueelta.

Kaava-alue on ollut osana Karapellon kaavamuutosaluetta, jossa tämän kaavamuutosalueen eteläpuoleinen kortteli sekä Keran aseman ja Karapelontien välinen alue tullaan osoittamaan pääasiassa asuinkerrostaloalueeksi.

2.13.2 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

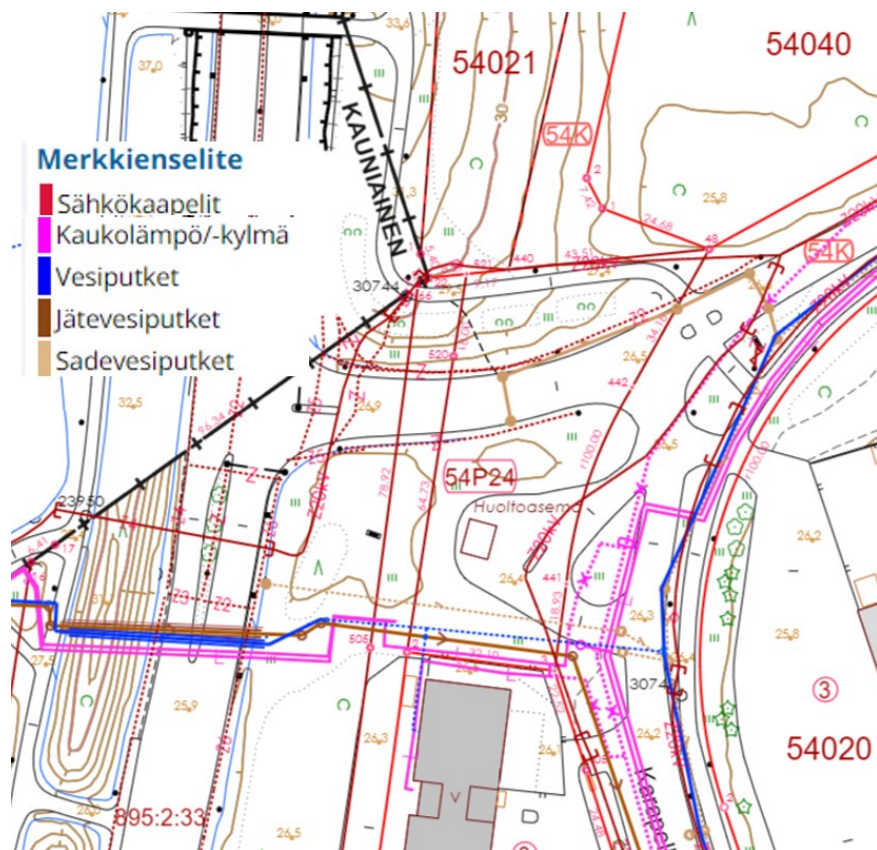
Alueella ei asuta. Alueella toimiva polttoaineen jakeluasema on niin sanottu kylmäasema, jossa ei ole henkilökuntaa.

2.13.3 Palvelut

Alueen lähipalvelut löytyvät Kilosta ja aluekeskustasoiset palvelut Leppävaaran aluekeskuksesta. Syksyllä 2019 entisen Kilon logistiikkakeskuksen tiloissa on alkanut määräaikaisin luvun vapaa-ajan palvelutarjontaa.

Kilon kaupunginosassa on sekä julkisia että yksityisiä palveluja. Tulevaisuudessa Keran alueen palvelut paranevat, kun mm. kaavan mukaiset liike- ja koulurakennukset valmistuvat.

2.13.4 Yhdyskuntatekninen huolto



Kuva. Johtotiedot, nykytilanne.

Alueen eteläosan halki kulkee vesi-, jätevesi-, sadevesi- ja kaukolämpöputkia. Itäreunalla sijaitsee sähkökaapeli. Verkosto on pääosin suhteellisen iäkästä vanhimpien

osien ollessa rakennettu 1960-luvulla. Nykyiset viemärit ovat tyypillisesti suunniteltu hyvin pienillä viettokaltevuuksilla, jotka osin eivät täytä HSY Veden minimivaatimuksia. Alueen vesijohtoverkosto kytkeytyy DN 400 -runkovesijohtoon ja vedenjakelun runkoverkoston kapasiteetti on todettu riittäväksi myös suunnitellun rakentamisen toteutuessa. Alueen jätevedet johtuvat radan eteläpuolen 400B-putkessa idän suuntaan ja päätyvät siellä etelään laskevaan pääviemäriin.

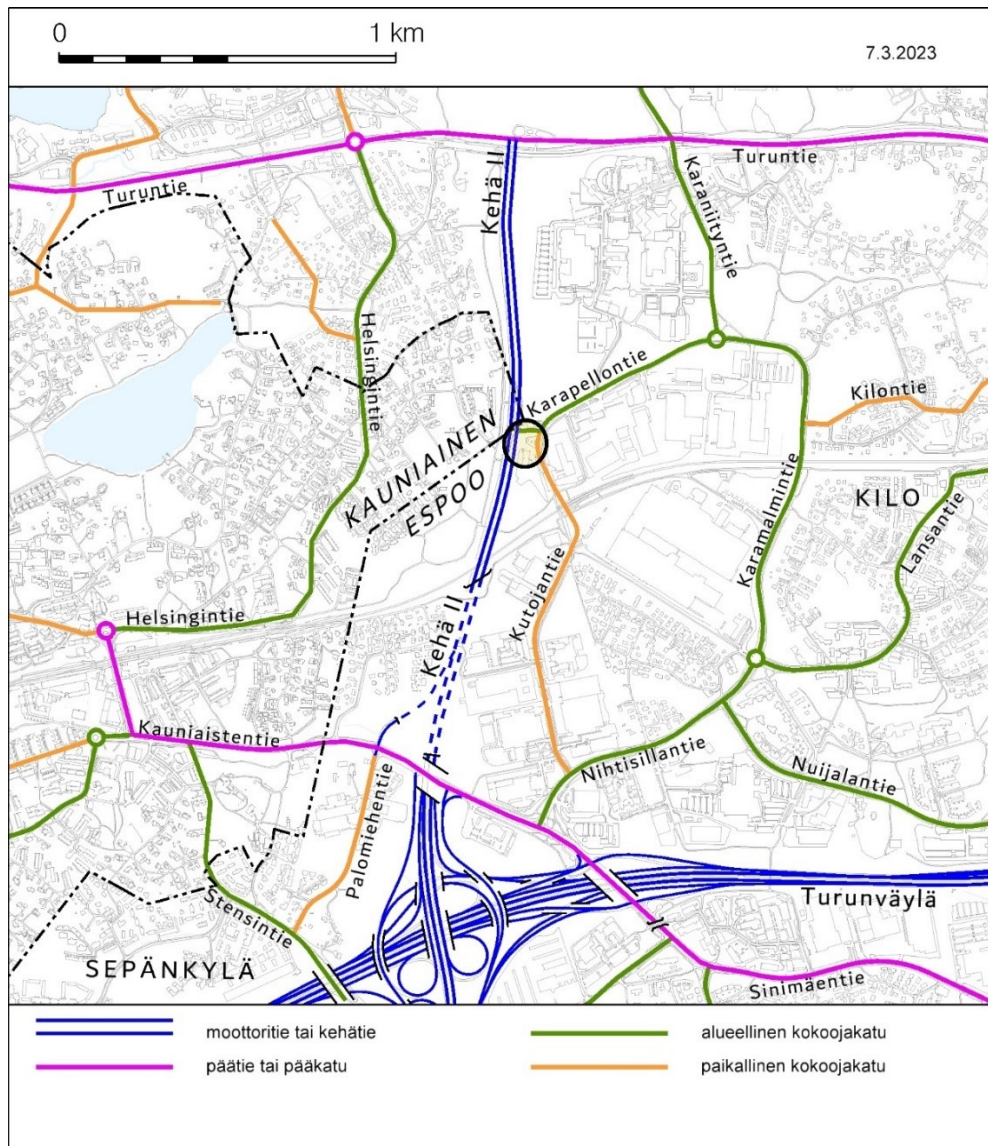
Alueella ei nykyisin ole hulevesien viivytys- ja laadullisen hallinnan ratkaisuja, vaan vedet johdetaan hulevesiviemäreihin ja avo-ojien suoraan vastaanottaviin vesistöihin.

Alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkko. Nuijalan sähköasema ja 110 kV:n jakelujohdin Nuijalan ja Kilon välillä sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

2.14 Liikenne

2.14.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue liittyy liikenneverkkoon Karapellontien kautta. Alueen pohjoispuolella on ajoyhteys Kehä II:lle.



Kuva. Autoliikenteen tavoiteverkko.

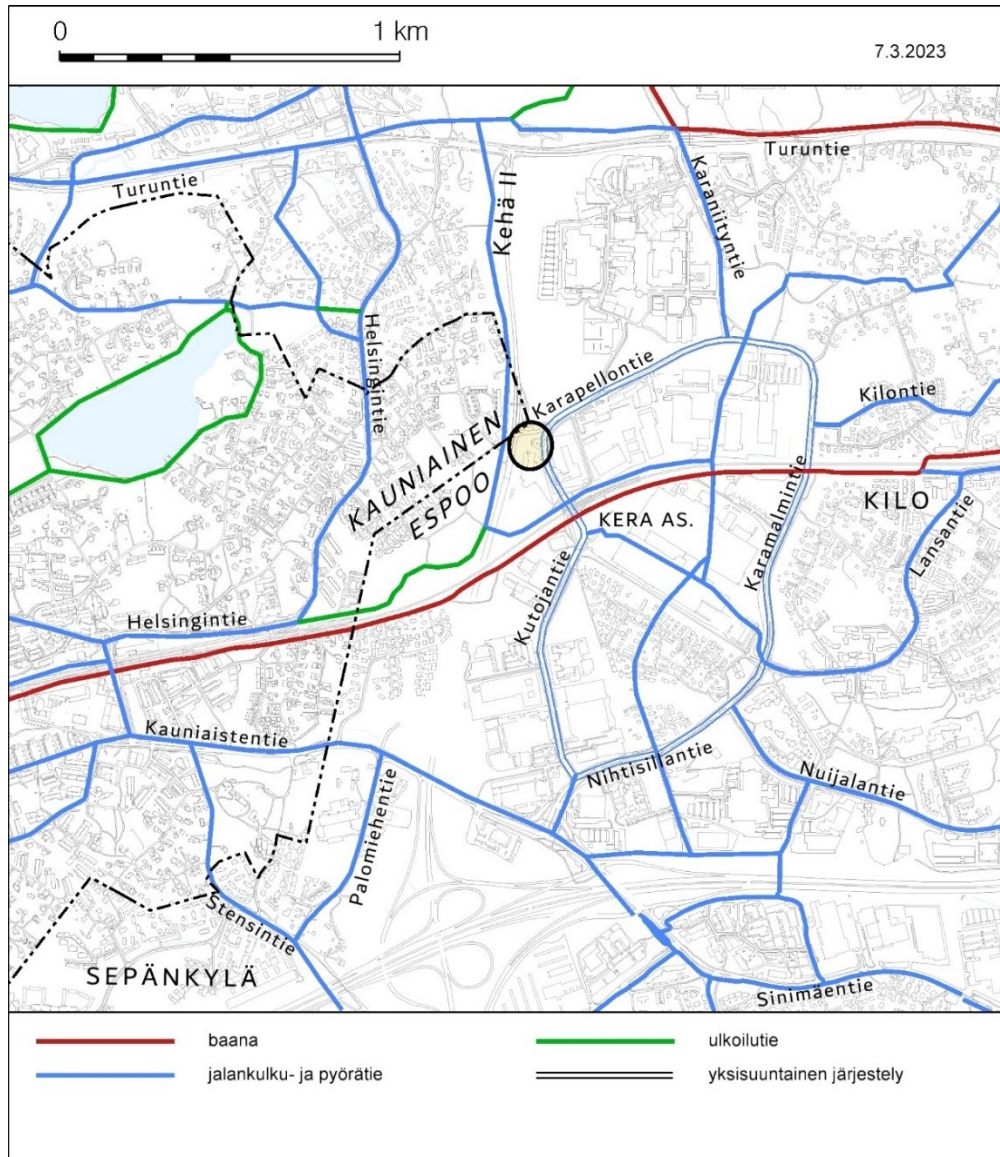
Nykytilanteen liikennemäärä Kehä II:lla on noin 15 500–12 900 ajoneuvoa vuorokaudessa (ajon/vrk) ja Karapellontieellä noin 3 900 ajon/vrk.

2.14.2 Jalankulku ja pyöräily

Rantarata ja Kehä II aiheuttavat estevaikutuksen, koska ali- ja ylikulkuja ei ole kovin tiheästi. Lisäksi laajat teollisuusalueet muodostavat omalta osaltaan estevaikutusta lähialueella liikkuville. Kokoojkatujen Karapellontie ja Karamalmintie varsilla on tällä hetkellä yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Lisäksi junaradan eteläpuolella kulkee itä-länsisuuntainen jalankulku- ja pyörätie.

Tulevaisuudessa Keran ja Karapellon alueiden kehittyessä pääreiteillä (kokoojkatujen varsilla ja puistoissa) ja baanalla (radan eteläpuolella) on erotettu jalankulku ja pyöräily toisistaan. Lisäksi kokoojkatujen Karapellontien, Karamalmintien ja

Kutojantien varrella on mahdollista toteuttaa yksisuuntaiset pyörätiet. Tonttikaduilla pyöräily on pääosin ajoradalla.



Kuva. Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko.

2.14.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueelle on tonttiliittymä Karapellontien eteläosasta. Nykyisin toimivalle huoltoasemalle ajetaan sisään pohjoisemmasta tonttiliittymästä ja ulos eteläisemmästä tonttiliittymästä.

Karapellontien katualueella suunnittelualueen eteläpuolella on Keran aseman liityntä-pysäköintipaikkoja.

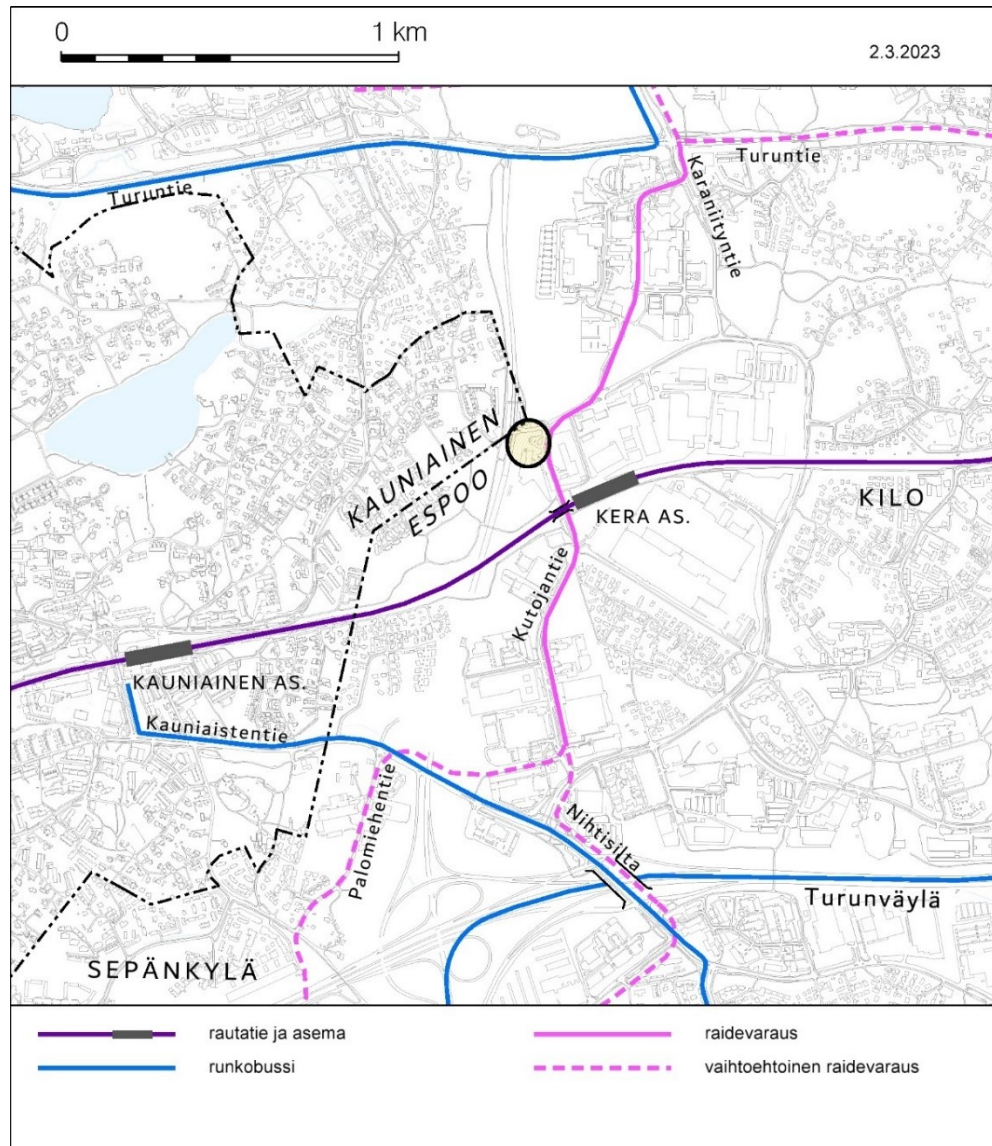
2.14.4 Joukkoliikenne

Suunnittelualueen eteläpuolella on noin 250 metrin päässä Keran seisake, jossa pysähtyvät lähijunat. Ratakäytävään on suunniteltu Espoon kaupunkirata

Leppävaarasta Kauklahteen. Kaupunkiradan rakentaminen on näillä näkymin alkamassa lähivuosina. Radan eteläpuoleiselle laiturille päästään Karapellontien päästä jalankulun ja pyöräilyn alikulun kautta.

Lähimmät bussipysäkit ovat Karamalmintiellä, Karaniityntiellä, Helsingintiellä ja Nihtisillantiellä.

Keran alueella on varauduttu joukkoliikenteen runkoyhteyteen Matinkylästä Keran ja Leppävaaran kautta Myyrmäkeen. Joukkoliikenteen runkoyhteys on mahdollista toteuttaa myös pikaraitiotienä. Kutojantien ja Karapellontien tilavarauksessa on huomioitu raitiotien tilavaraus.



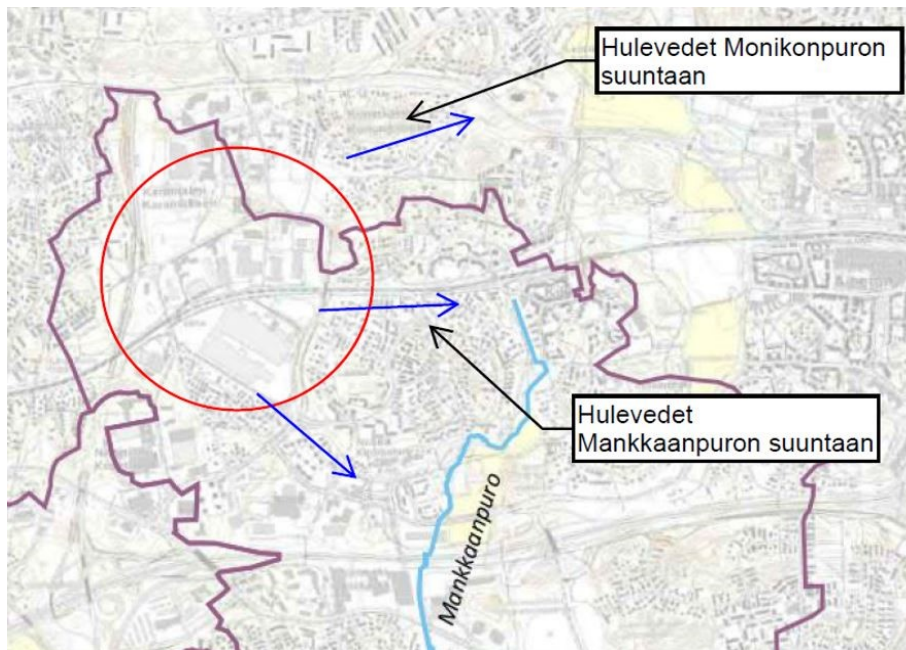
Kuva. Joukkoliikenteen tavoiteverkko.

2.15 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue on pääosin tasainen ja asfalttipintaista aluetta. Tieympäristöön tyypillistä kasvillisuutta on lähinnä alueen länsiosassa. Aluskasvillisuus koostuu nurmesta ja heinistä. Puusto on pääosin nuorta ja lehtipuuvaltaista. Alueen pohjoispuolella kasvaa muutama isokokoisempi koivu ja kuusi.

Hulevedet

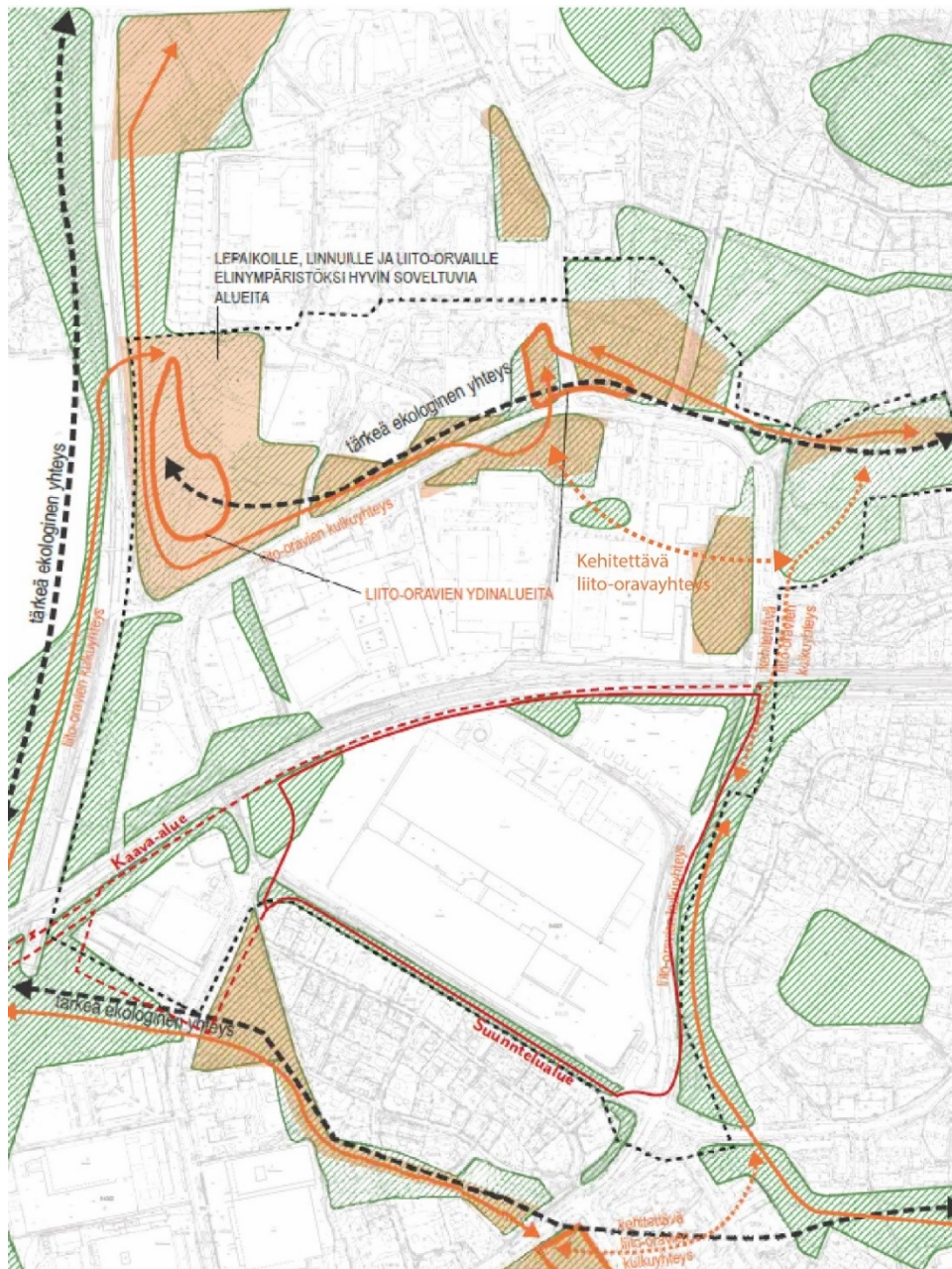
Pääosa Keran alueen hulevesistä johdetaan pohjoispuoleisessa radanvarsiuojassa itään Leppävaaran suuntaan. Hulevedet päätyvät tästä ojasta Mankkaanpuroon radanalituksen kautta. Mankkaanpuro lukeutuu tulvaherkkään Gräsanojan valuma-alueeseen.



Kuva. Keran alueen suuret valuma-alueet.

Ekologiset yhteydet

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee ekologinen yhteys, jota käyttävät mm. liito-oravat. Yhteys liittyy tärkeään pohjois-eteläsuuntaiseen Kehä II:n länsipuoleiseen yhteyteen. Itse kaava-alueella ei ole nykyisestä maankäytöstä johtuen merkitystä ekologisenä yhteytenä.



Kuva. Keran ympäristön tärkeitä ekologisia yhteyksiä (Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo, 31.3.2017, täydentänyt maisema-arkkitehti Katariina Peltola 2.11.2021.).

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus

Alueella on toiminut ympäristöluvan vaativa jakeluasema 20 vuotta. Kyseinen jakeluasemalle on haettu purkulupaa.

Vanhoilla teollisuusalueilla ja ratojen varsilla on tyypillistä, että maaperään ja pohjaveden on joutunut niitä pilaavia aineita. Riski on huomioitu myös Keran osayleiskaavassa. Keran pitkän teollisuuskäytön aikana maaperään ja pohjaveden on paikoin

päässyt haitallisia aineita, joten maaperä ja pohjavesi tulee niiltä osin käsitellä ennen rakennushankkeisiin ryhtymistä. Alueella on tehty pilaantuneisuustutkimuksia, joissa on todettu kunnostustarpeita ja osalla aluetta maaperää on jo kunnostettu. Pohjaveden kunnostus on osalla aluetta käynnissä.

Jos pilaantuminen ei aiheuta akuuttia ympäristö- tai terveysriskiä, pilaantunut maaperä puhdistetaan useimmiten toiminnan loppumisen yhteydessä. Kunnostustarve arvioidaan kiinteistökohtaisesti tulevan käytön kannalta. Kaivutyöt pilaantuneilla alueilla ja pilaantuneen maan puhdistaminen vaativat ilmoituksen pilaantuneen maan poistamisesta.

Vastuu pilaantuneen maaperän puhdistamistarpeen selvittämisestä ja puhdistamisesta on ensisijaisesti pilaantumisen aiheuttajalla. Jos aiheuttajaa ei saada vastuuseen, pilaantuneen alueen kiinteistönomistaja tai -haltija tai kunta voi joutua tutkimaan ja kunnostamaan pilaantuneen alueen.

Melu

Vilkkaasti liikennöidyt tiet ja kadut sekä junarata aiheuttavat alueelle liikennemelua.

Tärinä ja runkomelu

Rantaradan liikenne voi aiheuttaa kaava-alueella tärinä- ja runkomeluhaittaa.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Espoon tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Hiilineutraalisuudella tarkoitetaan sitä, että kaupunki aiheuttaa vuodessa vain sen verran kasvihuonekaasupäästöjä kuin niitä pystytään sitomaan. Uusiutuvien energialähteiden ja energihuollon korttelialueelle on mahdollista sijoittaa ilma-vesilämpöpumppulaitos tuottamaan hiilineutraalia kaukolämpöä Keran alueelle.

3.2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamat tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunnan Keralla asettamista tavoitteita kaavamuutokseen kohdistuvat:

Energiaratkaisun tavoitteet

Alueen energiaratkaisuissa 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 kehitystä edistävien energiaratkaisujen pilottialueena.

Keran osayleiskaavassa on seuraavia ympäristön laatua koskevia tavoitteita

Hulevesien hallinnan tavoitteena on vesien määrällinen ja laadullinen hallinta.

Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Energiahuollon tavoitteita

Kestävä Espoo –ohjelman yksi projekti on Keran toiminnallisuuden kehittäminen. Tämän Puhdas ja älykäs Kera –projektin osa-alueena käsitellään myös alueen energiaratkaisuja. Projektin energiaryhmän mukaan Kerasta on tarkoitus tulla alueelliseen verkkoon perustuva, hiilineutraali, lämmön osalta energiaomavarainen, uusiutuva energiaa hyödyntävä energiayhteisö. Tavoitteena on luoda älykäs elinkaariajatteluun ja kiinteistöjen olosuhteiden hallintaan perustuva lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmä. Alueella on tarkoitus kehittää ja pilotoida erilaisia älykkään energiajärjestelmän mahdollistavia palveluita, kuten sähkön ja lämmön kulutusjoustoja.

3.3 Maanomistajan ja Fortumin tavoitteet kaavoitukselle

Espoon kaupunki ja Fortum ovat sitoutuneet hiilineutraaliin kaukolämmön tuotantoon Keran alueella. Ilma-vesilämpöpumpuissa 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.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kaava liittyy laajempaa Karapellon kaavamuuotosalueeseen. Kaavalla mahdollistetaan koko Keraa palvelevan ilma-vesilämpölaitoksen rakentamisen alueelle.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1635 m².

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Uusiutuvien energialähteiden ja energiahuollon korttelialue (EN-1).

Korttelin pinta-ala on 1460 m².

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

Korttelialueeseen liittyy seuraavat määräykset:

Rakennuksen seinän ja katualueen välinen tila tulee yhteensovittaa katusuunnitelman mukaisen toteutuksen kanssa. Katualueen reunaan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän rakentaa rakennuksen ja painumattomaksi perustetun katualueen väli niin, että maanpinnan mahdollinen painuminen tontilla ja katualueella estetään.

EN-1-alueelle saa ottaa tonttiliittymän Karapellontieltä liittymäkiellosta huolimatta. Tonttiliittymä tulee siirtää Valentinankujalle sen toteuduttua.

EN-1-korttelialueella ennen laitoksen käyttöönottoa alueen itä- ja eteläreunaan on rakennettava kiinteä seinärakenne maanpinnasta katsoen vähintään kolmen metrin korkeudesta kymmenen metrin korkeuteen. Seinärakenteen tulee kuitenkin ulottua vähintään kaksi metriä äänilähteiden yläpuolelle.

Korttelissa 54067 raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma, jossa esitetään kaikki tarpeelliset toimenpiteet, joilla tärinää ja runkomelua tullessaan torjumaan.

Raitiotietä suunniteltaessa tulee sen rakenteissa huomioida raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Maanalaisten tilojen vesitiiviiden rakenteiden yläreuna tulee olla vähintään pohjaveden pinnan tasossa. Ennen vallitsevan pohjavedenpinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

Rakentamisen aikainen kadun rakenteiden tuenta saa ulottua korttelialueelle.

Mahdolliset rakentamisen aikaiset väliaikaiset ratkaisut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttävästi.

Rakentamisen saa ulottaa kiinni korttelialueen rajaan, mikäli rakennusalan raja ei muuta esitä.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä viivytystilavuuden osalta 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella on sallittu rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi- ja käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa huomioiden toiminnan ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomaisluvut- ja ilmoitukset sekä rakentamisen vaiheistus.

Alueella tulee huomioida julkisen taiteen toteutus Keran taideohjelman mukaisesti. Kaava-alueelle on laadittu Keran taideohjelma.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Kaava-alueelle muodostuu katualuetta, joka liittyy Karapellon kaavassa osoitettavaan laajempaan Karapellontien katualueeseen. Katualueen pinta-ala on noin 170 m².

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Maankäytön muuttuessa vesihuoltolinjat ja muu kunnallistekniikka joudutaan suunnittelemaan ja rakentamaan käytännössä kokonaan uudestaan. Kaavaan liittyy kunnallistekninen yleissuunnitelma (KTYS-luonnos, Ramboll Finland Oy), jota laaditaan yhteistyössä Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen ja HSY:n kanssa. Suunnitelma käsittää sekä Karapellonlaidan, Karapellon että Keran kaava-alueet.

Vesihuolto

Alueella sijaitsee vesijohtoja ja viemäreitä. Kaavan mukainen rakentaminen voi edellyttää putkien siirtoa.

Kaukolämpö

Uusiutuvien energialähteiden ja energiahuollon korttelialueelle on suunniteltu ilmasiililämpöpumppulaitosta. Hanke tähtää hiilineutraaliin energiantuotantoon ja energian kiertotalouteen. Se on osa Espoon kaupungin kanssa toteutettavaa Espoo Clean

Heat -ohjelmaa, joka muuttaa Espoon alueen kaukolämmön hiilineutraaliksi 2020-luvulla. Mahdollinen ylijäävä lämpö ohjataan muihin kiinteistöihin kaukolämpöverkon alueella, mikä edistää Keran pyrkimystä olla energiapositiivinen alue.

Kaava-alueen halki kulkee kaukolämpöverkoston runkolinja. Kaavan mukainen rakentaminen voi edellyttää putkien siirtoa.

Toteutuksen vaiheistus

Toteutuksessa on huomioitava, että alueen ja sen kautta toimivan vesihuollon ja muun teknisen huollon tulee pysyä toimintakunnossa aivan lyhyitä työteknisesti välttämättömiä katkoksia lukuun ottamatta. Käytännössä tämä tarkoittaa, että nykyiset putkilinjat voidaan purkaa vasta, kun uudet korvaavat yhteydet on rakennettu.

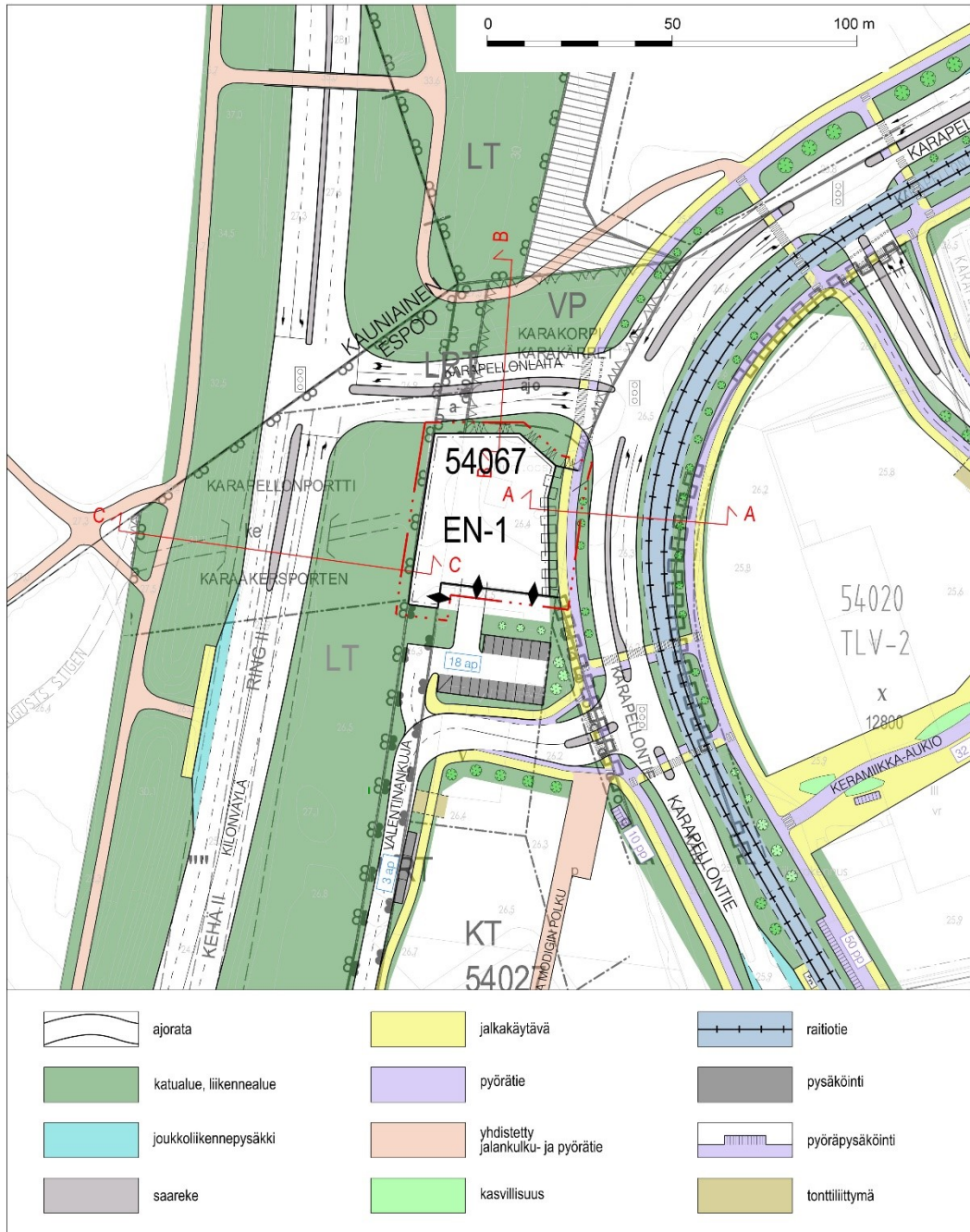
4.4 Liikenne

Kaava-alue liittyy laajempaan tie- ja katuverkkoon kokoojakadun, Karapellontien kautta. Karapellontie yhdistyy radan eteläpuoliseen Kutojantiehen Kerantunnelin kautta. Ajo-yhteys Kehä II:lle on alueen pohjoispuolelta.

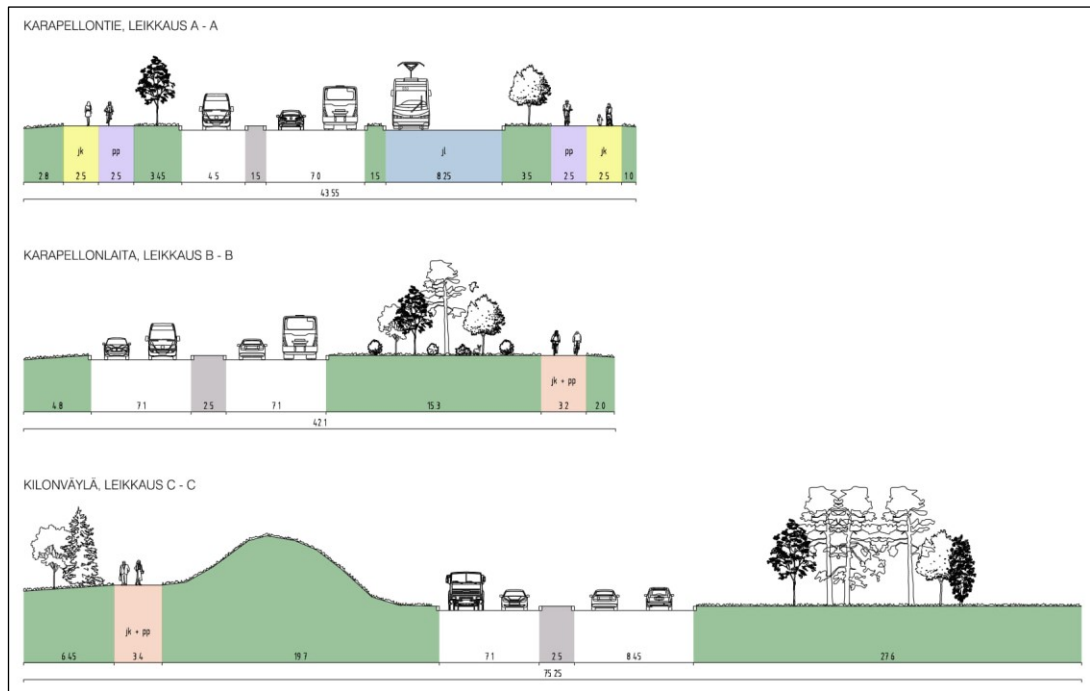
Liikenne-ennusteen mukaan Kehä II:n liikennemäärä on noin 20 000 ajoneuvo vuorokaudessa (ajon/vrk) Keran alueen liittymästä etelään ja noin 16 000 ajon/vrk Keran alueen liittymästä pohjoiseen tilanteessa, jossa Kehä II ei jatku Turuntieltä pohjoiseen. Kehä II:lle menevän ajoyhteyden liikennemäärä on 11 000 ajon/vrk, Karapellontien noin 6 000–10 000 ajon/vrk ja Valentinankuja noin 3 000 ajon/vrk. Valentinankujan liikennemäärään vaikuttaa suuresti päivittäistavarakauppa, jota on suunniteltu kaava-alueen eteläpuolelle. EN-1 -korttelialueen liikennetuotos on hyvin pieni.

Karapellon kaava-alueelle on tehty toimivuustarkastelu. Kriittisimmissä liittymissä Kehä II:n ja Karapellontien osalta toimivuus on tyydyttävällä tasolla.

Suunnittelualueelle saa ottaa tonttiliittymän Karapellontieltä, jos Karapellon kaavassa esitettyä Valentinankujaa ei ole toteutettu. Tonttiliittymä tulee siirtää Valentinankujalle sen toteuduttua. Karapellontien ja Kehä II:lle menevän ajoyhteyden sekä Karapellontien ja Valentinankujan liittymiin on esitetty liikennevalo-ohjaus. Karapellontien ja Kehä II:lle menevän ajoyhteyden liittymään on esitetty kääntymiskaistajärjestelyitä. Parannettavien liikennejärjestelyiden periaatteet ovat esitetty alla olevissa kuvissa (katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset).



Kuva. Katukartta liikennejärjestelyistä.



Kuva. Ohjeelliset poikkileikkaukset.

Karapellontien jalankulku ja pyöräily on esitetty erotettavaksi toisistaan. Karapellontielle on myös mahdollista toteuttaa yksisuuntaiset pyörätiet. Suunnittelualueen pohjoispuolella on jalankulun ja pyöräilyn ylikulkusilta Kehä II:n yli. Valentinankujalle on esitetty jalkakäytävä. Pyöräily on esitetty Valentinankujan ajoradalle.

EN-1-korttelialueelle tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa. Karapellon kaavassa alueen eteläpuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue. Lisäksi myös Valentinakujalle on esitetty yleisiä autopaikkoja kadun varteen.

Keran seisake on noin 250 metrin päässä ja laitureille pääsee muun muassa Kerantunnelin kautta. Kerantunnelin yhteyteen ja läheisyyteen on esitetty myös joukkoliikenteen runkoyhteyden eli bussien ja mahdollisen pikaraitiotien pysäkkejä.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Perustamistapa

Karapellonlaidan asemakaavan muutosalueen maaperä on normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2).

Pohjaveden pinta esiintyy lähellä maanpintaa ja rakennustoimenpiteiden ulottuessa pohjavedenpinnan tason alapuolelle on tehtävä erillinen pohjavedenhallintasuunnitelma.

Rakennettaessa katualueen tai muun yleisen alueen rajaa, tulee perustusrakenteet ja salaojitus mahduttaa tontille ja toteutettavien rakenteiden suunnittelussa on huomioitava katurakenteiden vaakavoimat.

Pohjavesi

Pohjavedenpinnan on havaittu sijaitsevan noin 1...2 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Pilaantuneiden maiden puhdistamisesta säädetään ympäristönsuojelulaissa.

Pilaantuneita maita ja niille tehtyjä puhdistustoimenpiteitä tallennetaan valtakunnalliseen MATTI-tietokantaan (Maaperän tilan tietojärjestelmä) maanomistajien viranomaisille ilmoittamien tietojen perusteella.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Melu, runkomelu ja tärinä

Melu alueelle aiheuttavat vilkkaasti liikennöidyt tiet ja kadut, raideliikenne sekä EN-1-korttelialueelle esitetty laitos. Alueelle on tehty melu- ja tärinäselvitykset. Kaavan melusuojausta, runkomelua ja tärinää koskevat määräykset perustuvat selvityksiin.

Ennen laitoksen käyttöönottoa alueen itä- ja eteläreunaan on rakennettava kiinteä seinärakenne maanpinnasta katsoen vähintään kolmen metrin korkeudesta kymmenen metrin korkeuteen. Seinärakenteen tulee kuitenkin ulottua vähintään kaksi metriä äänilähteiden yläpuolelle.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma, jossa esitetään kaikki tarpeelliset toimenpiteet, joilla tärinää ja runkomelua tullaan torjumaan.

Raitiotietä suunniteltaessa tulee sen rakenteissa huomioida raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä.

4.7 Nimistö

Kaavamuutoksessa muodostuva katualue liittyy osaksi olemassa olevaa Karapellontietä (Karaåkersvägen), joka suunniteltiin 1970 ja otettiin käyttöön 70-luvun alkupuolella.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Karapellonlaidan kaava-alue on osa Keran kehittyvää paikalliskeskustaa.

5.1 Ilmastovaikutukset

Keran alueen suunnittelussa edistetään vähähiilisyttä muun muassa vähäpäästöisen energijärjestelmän avulla. Alueen hiilipäästöihin merkittävimmin vaikuttava tekijä on kaavan mahdollistama lämpöpumpppohjainen ja älykkäisiin energiaratkaisuihin perustuva lämmitys. Uuden lämmitysratkaisun myötä lämmityksestä tulee päästötöntä.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Suunnittelualan liikennetuotos on hyvin pieni. Korttelialueelle on toteuttava 2 auto-paikkaa, jotka palvelevat muun muassa laitoksen huoltoa.

Suunnittelualueelle saa ottaa tonttiliittymän Karapellontieltä, jos Karapellon kaavassa esitettyä Valentinankujaa ei ole toteutettu. Tonttiliittymä tulee siirtää Valentinankujalle sen toteuduttua.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Tekninen huolto verkostoinen joudutaan käytännössä uusimaan. Verkostojen rakentamisessa tulee huomioida mm. radan läheisyys, radan stabiliteetti, pohjavesikysymykset ja mahdollinen maaperän pilaantuneisuus. Kaavassa on annettu määräyksiä suunnittelusta ja rakentamisjärjestelyistä.

Radan läheisyyden rakennettavuusselvityksessä on arvioitu, että pohjaveden alentuminen radan alituksen kohdalla ei tule haittamaan ympäristön vesihuoltoa eikä aiheuta painumia ympäristön teollisuuslaitoksille. Pohjaveden alentumisen vaikutusalueen on arvioitu olevan alle 100 m kaivannosta. Alikulun kaivutöitä tehtäessä on seurattava tutkimuspisteistä tapahtuvaa pohjavesipurkausta, ja tukittava purkaus välittömästi.

2019 tehdyn pohjaveden haitta-aineiden aiheuttaman sisäilmariskin arviointiraportin mukaan talousvesijohdot saatetaan paikoittain joutua tekemään haitta-aineita läpäisemättömästä materiaalista.

5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Suunnitelman toteuttaminen ei aiheuta haitallisia vaikutuksia lähiympäristön luontoarvoltaan arvokkaille alueille.

Suunnittelualan vedet johtuvat Mankkaanpuroon. Mahdolliset vaikutukset vedenlaatuun huomioidaan rakentamisen aikana. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella eivätkä saa heikentää vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Myös mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa nykytilanteeseen nähden, minkä myötä alueella syntyvien hulevesien määrä kasvaa. Alueelle rakennettavien hulevesienhallintarakenteiden sekä alueen pienen pinta-alan myötä hulevesien määrä ei oleellisesti muutu valuma-alueen tasolla.

Vaikutukset maisemaan

Alueen maisemakuva on nykyään yleisesti ottaen epäsiisti ja luotaantyöntävä, sillä vanhat tehdaskiinteistöt ovat seisseet pitkään tyhjillään ja joutuneet ilkvallan kohteeksi. Viereisten alueiden kehittyessä tulevaisuudessa asuinrakentamiseen alueen luonne tulee merkittävästi muuttumaan, jolloin alueen maisemakuvasta tulee nykytilannetta vehreämpi ja viihtyisämpi. Energiahuollon rakennus ja siihen liittyvät rakenteet sopeutetaan tulevan asuinalueen kaupunki- ja maisemakuvaan muun muassa rakennettavien julkisivujen avulla sekä taiteen keinoin.

5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus

Alueella on toiminut polttoaineen jakeluasema. Maaperä on mahdollisesti pilaantunut. Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Maanalaisten tilojen vesitiiviiden rakenteiden yläreuna tulee olla vähintään pohjaveden pinnan tasossa. Ennen vallitsevan pohjavedenpinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

Melu

EN-1-korttelialueelle esitetty laitos voi aiheuttaa melua lähialueelle. Alueelle on tehty meluselvitys. Ennen laitoksen käyttöönottoa alueen itä- ja eteläreunaan on rakennettava kiinteä seinärakenne maanpinnasta katsoen vähintään kolmen metrin korkeudesta kymmenen metrin korkeuteen. Seinärakenteen tulee kuitenkin ulottua vähintään kaksi metriä äänilähteiden yläpuolelle.

Taideohjelma

Alueelle laaditun taideohjelman avulla muodostetaan mielenkiintoista ja vetovoimaista lähiympäristöä sekä lisätään alueen tunnettavuutta ja rakennetaan viihtyisänpaikalliskeskuksen identiteettiä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Fortum on ilmoittanut olevan valmis toteuttamaan laitoksen kaavan vahvistuttua.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu maankäytön viitesuunnitelmat. Rakennuslupa-vaiheessa tapahtuvasta tarkemmasta suunnittelusta vastaavat rakennushankkeeseen ryhtyvät.

Alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka koskee myös Karapellon kaava-alueita ja Keran 130140 asemakaavaa. Yleissuunnitelmaa käytetään tarkemman katu- ja puistosuunnittelun pohjana. Suunnittelusta vastaa Espoon Kaupunkitekniikan keskus.

Lisäksi Keraan on tehty taideohjelma, jonka avulla edistetään taiteen rakentamista keskeisiin kaupunkitiloihin Kerassa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa toteuttamista.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 9.5.2017 § 100 tiedoksi 31.3.2017 päivätyn Keran asemakaavarungon ja hyväksyi Keran asemakaavoituksen pohjaksi kaavalliset tavoitteet (asia 1683/2017). Tavoitteet on esitetty luvussa 3. Lisäksi lautakunta päätti 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.

21.8.2017 kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 130140 Kera -kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta 130140 Kera on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 18.9.–17.10.2017.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 19.6.2017.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivätty 21.8.2017. Se tehtiin koskemaan laajempaa aluetta, joka sittemmin jaettiin kolmeksi kaava-alueeksi. OAS:ssa alustavana maankäyttösuunnitelmana oli Keran asemakaavarunko. OAS-vaiheessa saatiin siten myös mielipiteitä, jotka koskevat Keran kaavarunkoa kokonaisuudessaan. Mielipidekirjeitä jätettiin 21 kpl. Saadut mielipiteet käsitellään kulloisenkin kaava-alueen vastineissa, mihin ne kohdistuvat.

Pääkohdat koskivat rakentamisen korkeutta ja tehokkuutta sekä pysäköintijärjestelyitä sekä kaava-alueen ulkopuolelle jäävästä Karaniitystä ja Ruotukallion ympäristön kehittämistä.

Mielipiteissä annettiin myös positiivista palautetta alueen kehittämisestä, kaavarunkosuunnitelmasta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman asukastilaisuudesta.

Yhdessä mielipidekirjeessä oli mukana vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa toivottiin erityisesti erilaista kaupunkiarkkitehtuuria.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Suunnittelu

130516 Karapelto asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä maanomistajien ja heidän konsulttiansa HPK Arkkitehdit Oy:n, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy:n, Playa arkkitehdit Oy:n, Ramboll Finland Oy:n, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy:n, Maisema-arkkitehtitoimisto Kokoman, Destia Oy:n ja WSP Finland Oy:n kanssa.

Kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa kaupunkitekniikan keskuksen toimeksiannosta on laatinut Ramboll Finland Oy.

Keran alueen taideohjelman on laatinut Public Art Agency Finland.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä ja liikennesuunnittelu-yksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet Tiina Piironen, Tarja Pennanen ja Katariina Peltola. Lisäksi valmisteluun ovat osallistuneet yleiskaavayksiköstä Paula Jääskeläinen (kaavatalous) ja Mika Huttunen (energia).

130516 Karapelto asemakaavaratkaisua on kehitetty kaavarungon perusteella. Suunnittelu on edennyt osaratkaisujen ja tarkentuvan suunnittelun kautta.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus 130516 Karapelto oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.12.2021-13.1.2022.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus Microsoft Teamsin välityksellä 14.12.2021. Tilaisuudessa keskustelussa tiivistyivät monet Espoon kasvua ja muutosta koskevat kysymykset. Korkea ja tiivis rakentaminen on toisille uhka, toisille mahdollisuus. Vanhoille omakotiasukkaille muutos on suurin, ja pientaloalueen läheisyyteen suunnitellut kerrostalot saivatkin eniten kritiikkiä. Toisaalta kehittyvä liikenne kiinnostaa asukkaita, samoin hyvät palvelut ja rakentamisen ekologisuus.

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus, joka käsitteli korkeata kerrostalorakentamista.

Asiasta saatiin 16 lausuntoa ja kannanottoa. Karapellonlaidan kaavamuutosta koskevat Tukesin, Telia Finland Oyj:n, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen, Fortum Power and Heat Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunnot.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) katsoo, ettei kaavamuutokselle 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 kaavamuutoksesta.

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 liikenneinfra suunnitteluun.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ilmoitti, että alueen osoitteistoon tulee kiinnittää erityistä huomioita. 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 Fortun 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 stabiliteettiin 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 parane kaavamuutoksen myötä. Ympäristönsuojelu pitää erinomaisena viherkerroin-työkalun käyttöönottoa kaavaehdotuksessa. Ympäristönsuojelu toteaa, että Keran asemakaavan muutosehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden päämääriä toimivien yhdyskuntien, kestävän liikkumisen sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta.

Kauniaisten kaupunki ilmaisee huolen liikenteen vaikutuksista sen paikallisliikenneverkkoon. Kauniaisten liikekeskusta säilymistä elinvoimaisena paikalliskeskusena 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 liikkumista varten. Kaava-alueelle pyydetään, varattavan vielä kahdeksalle puistomuuntamolalle noin 20 m² 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.

24.5.2022 kaavaa on tarkistettu saatujen lausuntojen ja kannanottojen pohjalta.

Kaavakarttaan tehtyjä muutoksia:

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

Merkkien selityksiin ja määräyksiin tehtyjä muutoksia:

- Kestävään kehitykseen liittyvän kaavamääräyksen otsikko ja sisältö muutettu. Uusi otsikko: Kestävä kehitys.
- Lisätty pykälä 9:ään tarkentavaa tekstiä
- Yhdistetty 12 § ja 15 §. Yhdistetty pykälä on: 12 § rakentaminen. Tekstiin pykälään on lisätty rakentamista ajoittava määräys ja siirretty yksi kappale 16 §:ään
- Lisätty 1 §:ään lause: LP-alueelle sallitaan sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen
- Muutettu EN -energiahuollon alue muotoon: Uusiutuvien energialähteiden ja energiahuollon 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

Kaavaedotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.3 Kaavan hyväksyminen

130518 Karapellonlaita asemakaavan muutos erotettiin omaksi kaavamuutokseksi 130516 Karapellon kaavamuutoksesta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Timo Kivi, Fortum
- Kalle Aro, Fortum

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Tiina Piironen, aluearkkitehti
- Tarja Pennanen, suunnittelupäällikkö (liikenne)
- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
9.5.2017	ksl	Kera, kaavalliset tavoitteet
21.8.2017	ksj / akp	130140 Kera, OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
18.9.–17.10.2017		130140 Kera, valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
10.11.2021	ksl	130516 Karapelto, kaavaehdotus pöydälle
24.11.2021	ksl	150516 Karapelto kaavaehdotus nähtäville
13.12.2021-13.1.2022		130516 Karapelto kaavaehdotus nähtävillä
24.5.2022	ksl	130516 Karapelto ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	kh	130518 Karapellonlaita, kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Tiina Piironen

Tiina Piironen

Aluearkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja