

Alue 130140

Asianumero 1683/2017/10.02.03

Kera

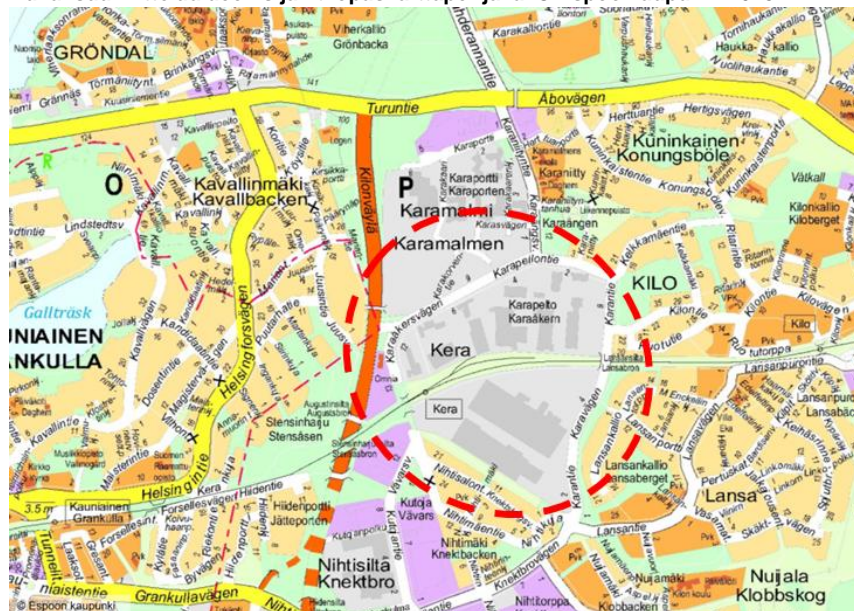
Asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

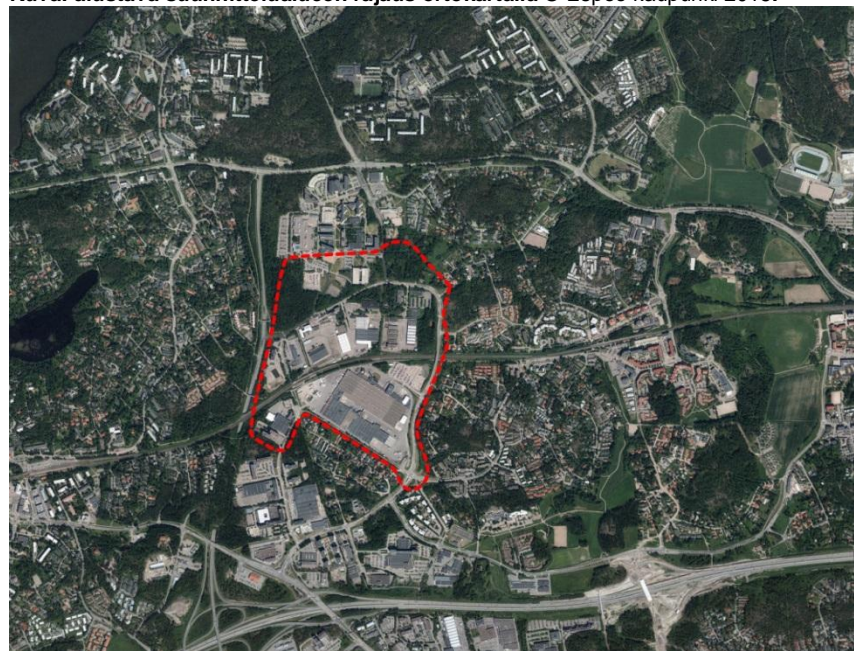
Teollisuus- ja logistiikkatoiminnot ovat siirtymässä pois Keran alueelta ja aluetta kehitetään kaupunkimaiseksi uudeksi paikalliskeskukseksi. Tulevaisuuden Keran suunnitellaan tukeutuvan tehokkaasti joukkoliikenteeseen. Kerrostalovaltaisiksi muuttuvalle alueelle sijoittuu jatkossakin runsaasti työpaikkoja. Keralle osoitetaan selkeä ja tiivis keskusta.

Alueen kaavaehdotusvaihe tehdään todennäköisesti useassa osassa, joille annetaan myöhemmin omat kaavanimet ja aluenumerot.

Kuva: suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla. © Espoo kaupunki 2015.



Kuva: alustava suunnittelualueen rajaus ortokartalla © Espoo kaupunki 2015.



LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Keran rautatieaseman ympäristössä rajoittuen pieneltä osin Kauniaisten kaupunkiin. Helsinki—Turku välin päärata, rantarata, jakaa alueen kahtia. Osia yhdistää lännessä Keran tunneli ja idässä Lansansilta. Jalankululle ja pyöräilylle varatusta Kerantunnelista on yhteys asemalaitureille. Suunnittelualue rajautuu etelässä Nihtimäen pientaloalueeseen, lännessä Kilonväylään (Kehä II), pohjoisessa Karamalmin yritysalueeseen ja idässä aluetta rajaa Karantie (Karamalmintie). Kaavamuutoksen/-muutosten aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alue on nykyisin pääosin teollisuuskäytössä; osaa rakennuksista ei enää käytetä ja ne ovat tyhjiillään. Suunnittelualueella on Seveso II-direktiivin mukaisia teollisuuslaitoksia, joissa käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja. Alueella toimii tilapäisin luvuin yksityinen koulu ja päiväkot.

Alueen palvelutarjonta on vähäistä. Kehä II:n ja Karapellontien risteyksessä toimii polttoaineen jakelupiste. Suunnittelualueen ulkopuolella noin kilometrin päässä asemasta sijaitsevat väliaikatiiloissa Viherlaakson lukio ja Karamalmin ruotsinkielinen päiväkot ja koulu. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat niin ikään noin kilometrin etäisyydellä Keran asemasta. Nokian tiiloissa sijaitsee lounasravintola ja kahvio.

Luonto

Maisema on suurimmaksi osaksi verrattain alavaa ja tasaista. Korkein alue sijoittuu Karamalmin- ja Karaniityntien risteuksen länsipuolelle, jossa kallionpypylät nousevat noin 5 - 10 metriä ympäristöä korkeammalle. Alue on pääasiassa rakennettua ja läpäisemätöntä pintaa. Maisemalliset arvot liittyvät puutarha-arkkitehti Jussi Jänneksen puutarhasuunnitelmasta säilyneisiin elementteihin sekä pohjoisosan metsäkumpareisiin ja avokallioalueisiin.

Alueella ei ole tunnistettu tavanomaisesta poikkeavia luontoarvoja lukuun ottamatta kahta alueen pohjoisosassa sijaitsevaa liito-oravan ydinaluetta ja alueen luoteiskulmassa sijaitsevaa vanhan metsän aluetta, jossa on todettu olevan paitsi liito-oravan ydinalue, myös linnustollisia arvoja.

Liikenne

Keran alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Alue yhdistyy muuhun ajoneuvoliikenneverkostoon Kehä II:n, Turuntielle johtavan Karaniityntien sekä Turunväylälle johtavien Karamalmin- ja Nihtisillanteiden kautta. Nykytilanteen keskimääräiset arkivuorokausiliikennemäärät ovat noin:

- Kehä II:lla 13 900 - 17 500 ajoneuvoa vuorokaudessa (ajon/vrk),
- Turuntielle 17 000 - 19 800 ajon/vrk,

- Karaniityntielle eteläpäässä 3 200 ajon/vrk,
- Karamalmintielle 4 700 ajon/vrk,
- Nihtisillantielle 8 200 - 13 000 ajon/vrk.

Keran juna-asemalla pysähtyvät Helsingin ja Kirkkonummen välillä liikennöivät L-, S- ja U-junat sekä Helsingin ja Kaukalahden väliset E-junat. Bussiliikennettä liikennöi Kehä II:lla, Turuntielle, Karapellontielle, Karaniityntielle, Karamallintielle ja Nihtisillantielle.

Junaradan varressa kulkee seudullinen pyörätie, joka on tarkoitus tulevaisuudessa parantaa pyöräilyn baanaksi. Lisäksi alueella kulkee jalankulun ja pyöräilyn pääyhteyksiä.

Maanomistus

Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Rata-alueen omistaa Liikennevirasto ja katualueet Espoon kaupunki, jolla on noin 3 ha maanomistus myös alueen koilliskulmassa.

Kaavoitustilanne

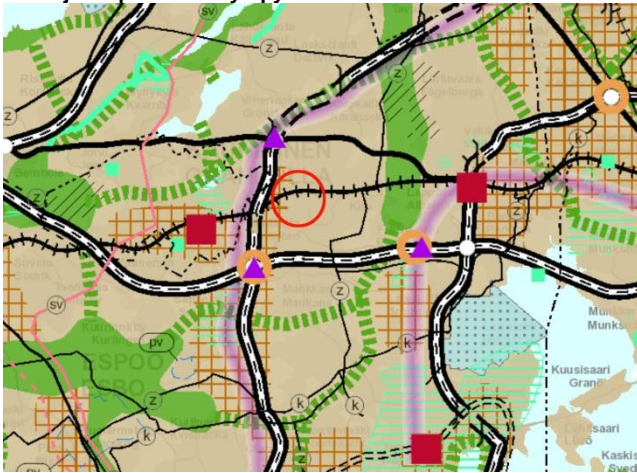
Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena, jonka kautta kulkee päärata. Kehä II on osoitettu moottoriväylänä.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu YM 30.10.2014) Kehä II:n vierelle Keran ja Nihtisillan itäosiin on osoitettu tiivistettävää aluetta. Moottoriväylän suuntaisena on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli ja Turunväylän ja Kehä II:n liittymän yhteyteen on merkitty joukkoliikenteen vaihtopaikka sekä merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 24.5.2017 hyväksymässä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueita koskevia merkintöjä.

Uudenmaan liitto on aloittanut uuden kokonaismaakuntakaavan laatimisen. Uusimaa-kaava 2050:n kaavaehdotusvaihe on ajoitettu vuodelle 2018.

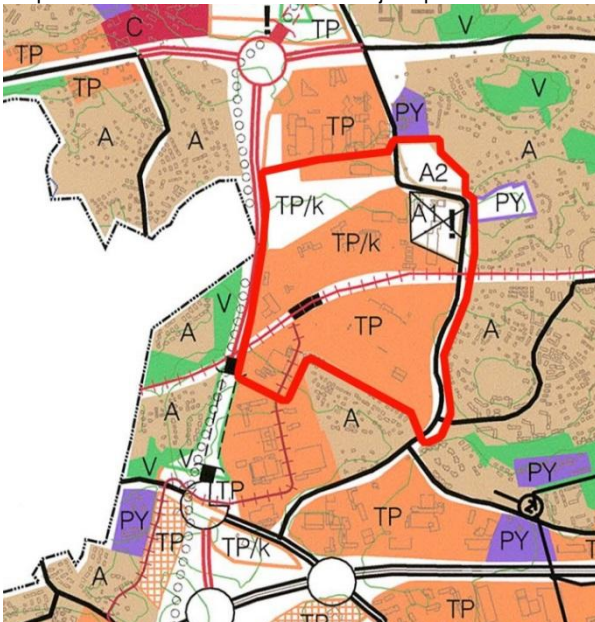
Kuva: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu 4/2017 © Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos lupa nro 744/MYY/06). **Suunnittelualueen sijainti punaisena ympyränä.**



Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 29.1.2010) alue on osoitettu pääosin työpaikka-alueena (TP), joka varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueelle voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Radan pohjoispuolelle on sallittu paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittuminen (TP/k). Yleiskaavassa on osoitettu nykyinen raide asemineen sekä uutena raideverkon osana raide Keran asemalta Kutojantietä pitkin kohti Suurpeltoa ja Matinkylää. Yleiskaava ei mahdollista teollisuutta eikä laajamittaista asuntorakentamista alueelle.

Pienellä osalla suunnittelualueen koilliskulmaa ei ole lainvoimaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, sillä KHO kumosi 29.1.2010 päätöksellään Karamalmiin osoitetun A1-alueen.

Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (4/2017) © Espoon kaupunki. Alustava suunnittelualueen rajausta punaisella.

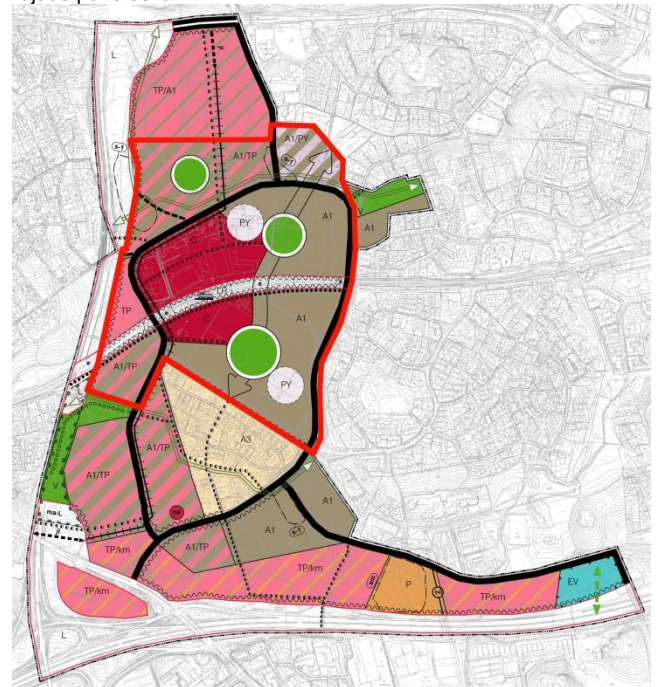


Keran alueelle on laadittu **Keran osayleiskaava**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.1.2017.

Keran osayleiskaavassa radan molemmin puolin on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C). Kokoojakatu ympäröi keskusta-alueen ja siihen liittyvät asuinalueet (A1). Kokoojakadun ulkokehällä on osoitettu toiminnallisesti sekoittuneet asuin- ja työpaikka- (A1/TP) sekä asumisen, julkisten palvelujen ja hallinnon alue (A1/PY) ja kehä II:n vierelle työpaikka-alue (TP). Radan yhteyteen on osoitettu kolme eritasoristeystä alitai ylikulkua varten ohjeellisilla sijainneilla. Keskustatoimintojen alueen yhteyteen on osoitettu virkistyksen kohdealueet yhteystarpeineen. Kaavamääräyksellä veloitetaan huomioimaan rakentamisen vaiheistuksessa alueella toimivien direktiivin 2012/18/EU mukaisen laitosten poistumisaikataulu.

Osayleiskaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Kaava ei ole lainvoimainen.

Kuva: Ote valtuuston hyväksymästä Keran osayleiskaavasta (16.11.2016) © Espoon kaupunki. Alustava suunnittelualueen rajausta punaisella.



Alueella on voimassa **seuraavat asemakaavat:**

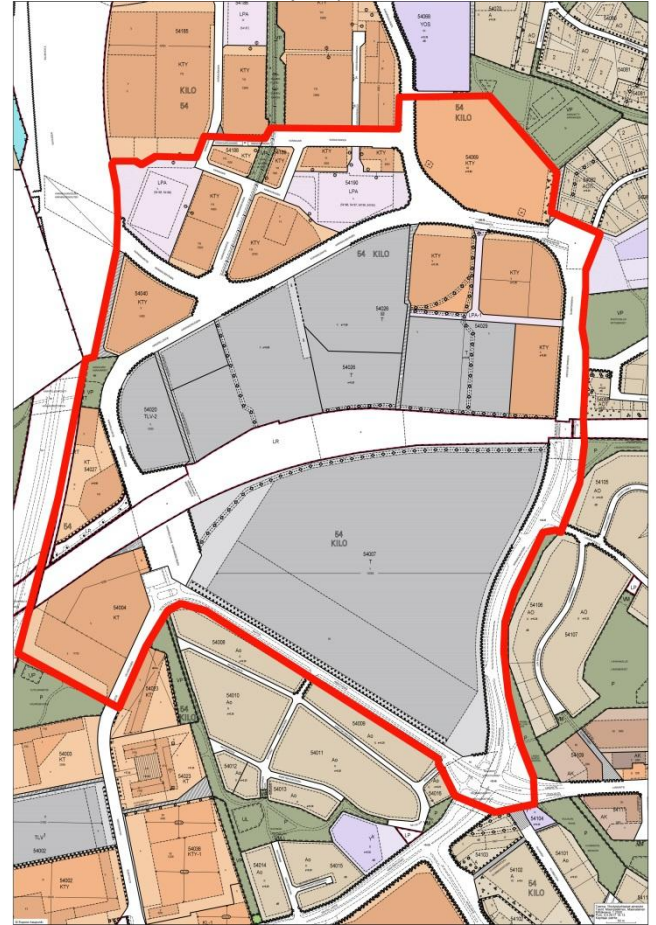
- 130137 Nihtisilta, lainvoimainen 4.2.2015
- 130514 Karamalmi ja Karaportti, lainvoimainen 14.5.2014
- 132300 Karaportti II 54. kaupunginosa, Kilo Osa korttelia 54068 ja 54071, katu- ja liikennealuetta, lainvoimainen 10.11.2010
- 130800 Karaniitty 54068–54070 sekä osat kortteleista 54071 ja 54082, lainvoimainen 8.11.2000
- 130510 Karamalmi muutos 54. kaup.osa K 54026 T 11, lainvoimainen 15.3.2000
- 130509 Karaportti osa korttelia 54021 ja osa katualuetta, asemakaava. Karamalmi korttelit

54021, 54022, katualue, osa liikenne- ja virkistysaluetta sekä osa raidealuevarausta, asemakaavamuutos, lainvoimainen 11.9.1998

- 130508 Karamalmi muutos 54026 tontit 2 ja 4 sekä tonttijaonmuutos tontille 2, lainvoimainen 11.12.1996
- 130503 Karamalmi muutos 54027 ja osa katualueetta Karapellontie, lainvoimainen 7.9.1988
- 130105 Nihtisilta muutos 54004, lainvoimainen 13.8.1984
- 130100 Nihtisilta 54000 - 54019, 54030 - 54035, 54100 - 54104, lainvoimainen 13.4.1982
- 130501 Karamalmi muutos 54020 ja 54026 Karapolku, lainvoimainen 4.1.1982
- 130500 Karamalmi 54020 - 54022, 54026, 54027, lainvoimainen 26.1.1972

Alueelle on asemakaavoissa osoitettu korttelialueita teollisuus- ja varistorakennuksia varten (T), teollisuus-, toimisto- ja varistorakennuksia varten (TLV-2), liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia varten (KTY), toimistorakennuksia varten (KT) sekä autopaikkoja varten (LPA). Rantaradalle osoitettu rautatiealueen tilavaraus (LR) mahdollistaa Espoon kaupunkiradan. Kehä II:n itäpuolella on varaus teollisuusraiteelle (LRT). Asemakaavassa on varauduttu kehä II:n liittymämuutokseen ja kaupunkiradan toteuttamiseen siihen liittyvine uusine radan yli- tai alikulkuineen.

Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta (4/2017) © Espoo kaupunki.
 Alustava suunnittelualueen rajausta punaisella.



Kortteliin 54026 on ollut vireillä asemakaavamuutos, (alue 130513), jonka valmisteluaineisto on ollut nähtävillä MRA 30 § mukaan 2013 syksyllä.

Rakennuskiellot

Osalla aluetta on voimassa MRL 38 §:n mukainen rakennuskielto Keran yleiskaavan laatimisen vuoksi 11.6.2019 saakka tai kunnes Keran osayleiskaavan hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Aloite ja perittävät maksut

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut maanomistajilta. Osa nykyisistä toiminnoista on siirtymässä muualle ja aluetta halutaan kehittää myös asuinalueeksi. Varsinainen teollisuuskäyttö on loppumassa.

Seuraavat asemakaavamuutoshakemukset ovat saapuneet:

- 7.3.2017 korttelin 54026 tonttia 12 koskeva maanomistajan hakemus, asia 1104/2017
- 26.4.2017 korttelin 54020 tonttia 3 koskeva maanomistajan hakemus, asia 2094/2017
- 3.5.2017 korttelin 54026 tontteja 8,9 ja 10 koskeva maanomistajan hakemus, asia 2253/2017
- 30.6.2017 kortteleita 54040, 54188, 54189, 54190 ja korttelin 54185 tontteja 2 ja 3 koskeva maanomistajan hakemus, asia 3463/2017
- 9.8.2017 korttelin 54007 tonttia 3 koskeva maanomistajan hakemus, asia 3842/2017

Lisäksi vuonna 2012 ennen Keran osayleiskaavan vireilletuloa maanomistaja on hakenut kaavamuutosta korttelin 54004 tontille 2. Hakemus on syytä uudistaa ennen kaavaehdotusvaihetta.

Hakija maksaa asemakaavamuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §). Asemakaavamuutokset kuuluvat eri maksuluokkiin muutostöiden vaikeusasteen mukaisesti. Kortteli 54007 kuuluu maksuluokkaan V, erittäin laaja ja vaativa muutos. Korttelit 54020, 54026, 54029, 54040, 54185, 54188 —54190 kuuluvat maksuluokkaan IV, vaativa muutos. Muut korttelit kuuluvat maksuluokkaan III, suurempi muutos. Kuulutusluokka on III. Ajantasaiset maksuluokat löytyvät internetistä asemakaavan/kaavamuutoksen hakemista koskevasta kohdasta.

Sopimukset

Asemakaavan muutos edellyttää maankäyttösopimuksen (MRL 91b §) tai muun toteuttamissopimuksen laatimista. Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Espoo-tarinan mukaan ekologinen Kera kaupunkiradan varrella on yksi uusi Espoon paikalliskeskus.

Tavoitteena on muuttaa hiipuvan teollisuus- ja työpaikka-alueen asemakaavat niin, että alueelle voidaan rakentaa merkittävä määrä asumista palveluneen sekä ei-teollisia työpaikkoja. Keraa kehitetään uudeksi kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi omine kouluineen ja puistoineen. Alueen keskusta rakentuu aseman lähiympäristöön. Uusi alue tulee tukeutumaan jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä junaliikenteeseen. Muutoksilla lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Suunnittelussa huomioidaan alueelta vaihteittain poistuvat teolliset toiminnot. Suunnittelussa kiinnitetään huomioita myös riittäviin viheralueisiin ja alueen kaupunkiluonto-olosuhteisiin. Joukkoliikenteen edellytyksiä parannetaan. Radan eri puolille sijoittuvat alueet kytketään hyvin toisiinsa.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 9.5.2017 seuraavat kaavalliset tavoitteet Keran 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 kestävän kehityksen ja kiertotalouden esimerkkialue ja eurooppalainen kärkihanke, jonka suunnitteluun osallistuvat myös vahvat asiantuntijatoimijat kuten Nokia ja SIT-RA. 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 massoittelemisen periaate on umpikorttelimaisuus kuitenkin siten, että kortteleista on luontevat yhteydet puistoihin tai kaupunkiaukioihin, 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 alijäykä 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.

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 vehreää 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.

2.8 Energiaratkaisun tavoitteet
Alueen energiaratkaisuissa tutkitaan muun muassa aluelämpöä ja geoenergiaa. Alueen maankäytössä tulee huomioida omaehtoisen energiatuotannon mahdollisuus. Aluelämpöverkosto voi hyödyntää olemassa olevaa kaukolämpöverkkoa sitä täydentäen. Kaupungin tavoitteena on, että alue toimii kestävä kehitystä edistävien energiaratkaisujen pilottialueena.

Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavarunko yhteistyössä maanomistajien kanssa (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).

Leppävaaran ja Kauklahten välisen rataosuuden rakentamisesta nelirataiseksi on laadittu ratasuunnitelma: Espoon kaupunkirata, Leppävaara—Kauklahti, ratasuunnitelma (Liikennevirasto, 2014).

Matinkylästä Suurpellon kautta Keran asemalle kulkeväksi suunnitellusta pikaraitiotiestä on laadittu selvitys (Pikaraitiotieselvitys välillä Turunväylä — Kera, WSP Finland Oy, 15.5.2009).

S-ryhmä on järjestänyt Nordic Built Cities -ohjelmaan liittyneen Nordic Built Cities Challenge -ideakilpailun tulevaisuuden Kerasta 2015 — 2016. Kilpailun voitti Co-Op City -ehdotus.

Kutojantien yleissuunnitelma, Trafix Oy, 2013

Kehä II välillä Turunväylä — Hämeenlinnanväylä, yleissuunnitelma, 2008.

Aiemmat kaavaan liittyvät päätökset

- Keran asemakaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet ksl 9.5.2017 (ks. ed.)
- Keran osayleiskaavan 23.1.2017 hyväksymispäätöksessään valtuusto toivoo, että:
 - Kerassa kävelyn ja pyöräilyn korkeiden tavoitteiden saavuttamiseksi sovelletaan toimivaksi to-

dettuja Tanskan ja Hollannin suunnittelukäytäntöjä.

- asemakaavoituksen yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että Ruotukallion metsäalue säilyy mahdollisimman laajasti virkistyskäytössä.

Suunnitelman kuvaus

Keran asemakaavarunko esittää asemakaavoituksen pohjaksi Keran osayleiskaavaa tarkentavan kokonaissuunnitelman. Asemakaavarunko toimii suunnitelmakehyksenä, jonka puitteissa aluetta voidaan asemakaavoittaa tarvittavan kokoisissa osissa.

Asemakaavarungossa on muodostettu Kerasta kaupunkimainen ja kerrostalovaltainen uusi paikalliskeskus kouluineen ja puistoineen. Uusi alue tulee tukeutumaan jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä junaliikenteeseen. Alueelle on osoitettu selkeä ja tiivis keskusta aseman ympärille. Keskustassa yhdistyy rautatien, pikaraitiotien, bussilinjojen, polkupyöräilyn ja kokoojakatujen liikenne keskustan kävelymittakaavan ympäristöön. Keskustapalvelut keskitetään näihin kortteleihin ja rakentamista poikkeaa muusta ympäristöstä tehokkaampana ja korkeampana. Kaavarungossa on osoitettu suunniteltu rakennusvolyymi, eri toiminnot, katu-, viher- ym.verkostot, siten että ne voidaan sijoittaa maanomistukseltaan jakautuneelle alueelle tarkoituksenmukaisimmalla tavalla. Viherverkossa huomioidaan suunnittelualueen ulkopuoliset virkistysyhteydet sekä liito-oravien reitistö.

Tavoitteena on toteuttaa kaavarunkosuunnitelmaa vaiheittain. Uudisrakentaminen on tarkoitus aloittaa olemassa olevan asutuksen vierestä edeten kohti uutta keskustaa, tukeutuen aluksi olemassa oleviin palveluihin sekä tilapäisratkaisuihin. Kaavarungon esimerkinomaisessa vaiheistuksessa on esitetty alueen olevan suunnitelman mukaisesti rakentunut vuoden 2035 vaiheilla (ks. kuva jäljempänä).

Asemakaavarungossa esitetään kerrosalaa yhteensä noin 680 000 k-m², mikä merkitsee likimääräistä aluetehtokkuutta 0,9. Asuinkerrosalaa on noin 532 000 k-m² ja liike-, palvelu- ja työpaikkakerrosalaa 147 000 k-m². Kaavarunkotyössä on arvioitu suunnitelman mahdollistavan noin 3 000 työpaikkaa laskennallisella suhteella 1 työpaikka 50 k-m² kohden ja tuottavan noin 13 300 asukasta laskentaperiaatteella 1 asukas 40 k-m² kohti. Käytettäessä Keran osayleiskaavan laskennallista asumisväljyyttä 50 k-m²/asukas kaavarungon asukasmäärä olisi noin 10 600. Mitoitus mahdollistaa alueen päivittäisten ja sivistyspalveluiden omavaraisuuden.

Kuvamateriaalia asemakaavarungosta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavamuutoksista laaditaan osa-alueittaisia viitesuunnitelmia. Asemakaavakartat laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arviointi

Viitesuunnitelmien pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavamuutosten merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Pääasiallisena vaikutusalueena on Keran alue lähiympäristöineen; osa vaikutuksista kohdistuu todennäköisesti laajemmalle alueelle, esim. liikenteelliset ja kaupalliset vaikutukset. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin. Kaavoituksen yhteydessä tehdään täydentäviä ja tarkentavia selvityksiä mm. rakennuskannasta, palveluiden järjestämisestä, kunnallistekniikan toteuttamisesta, liikennejärjestelyistä, hule- ja pohjavesistä, turvallisuusriskeistä, melusta ja tärinästä, maaperän pilaantuneisuudesta ja rakennettavuudesta, maa- ja kiviainemassojen hallinnasta sekä rakenteiden ja purkumateriaalien kierrätyksestä ja hyötykäytöstä.

Olemassa olevia selvityksiä ovat mm:

- Keran asemakaavarunko selvityksineen (sis. mm. liikenne- ja maisemasuunnitelman ja energiatarkastelun)
- Keran osayleiskaavan selvitykset, mm.
 - o Keran osayleiskaavaalueen luontoselvitykset 2014. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisusarja 9/2014. Ympäristötutkimus Yrjölä. 30.9.2014.
 - o Keran kaavaehdotusvaiheen liikenneselvitys. Strafica. 15.9.2015.
 - o Keran osayleiskaava. Kaupallinen selvitys. Ramboll. 25.9.2015.
 - o Keran OYK:n kunnallistekninen tarkastelu. WSP. 23.11.2015.
 - o Keran osayleiskaava-alue. Ympäristöriskiselvitys. Vahanan Environment Oy. Espoon kaupunki. ENV710, 5.6.2015.
 - o Keran osayleiskaava-alueen rakennusten inventointi ja arvottaminen. Arkkitehtitoimisto Inkeri Mäkinen. 17.9.2013.
 - o Rakenteellinen kuntotutkimus. Agan tehdasalue, rakennus E. Karapellontie 2, Espoo, Vahanan Oy. 21.4.2015.
 - o Haitta-ainetutkimus. Tutkimusselostus. Aga, Karapellontie 2, Espoo, Rakennus E. Vahanan Oy. 27.2.2015.
 - o Arvio Agan kaarihallin säilyttämisen vaikutuksista pohjarakennustöihin. Keran alue Espoo. NCC Rakennus Oy. Insinööri-toimisto Pohjatekniikka Oy. 20.4.2015.
- Muita aiempia selvityksiä:
 - o Karamalmin teollisuusalueen turvallisuusselvitys asemakaavan muutostilanteessa. Gaia Consulting Oy. 9.10.2012.
 - o Kilon kaasutehdasalueen maaperän saastuneisuustutkimus. Oy AGA Ab. Maa ja Vesi Oy. 30.9.1999.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)
Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat.

Keran suunnittelun lähtökohtia ja tavoitteita sekä asemakaavarunkoa esiteltiin 19.6.2017 pidetyssä asukastilaisuudessa.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 18.9.2017–17.10.2017. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 17.10.2017 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi, alue- ja asianumero (Kera, 130140) on mainittava. **Suunnittelijoiden vastaanotto** järjestetään Kilon koulun ruokalassa (Aspelinintie 3 B) 20.9. klo 17 – 19.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen(/t). Ensimmäisen kaavaehdotuksen arvioidaan valmistuvan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi syksyllä 2018. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 21.8.2017

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin kannanotto kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus/valtuusto.** Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, **Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.** Lisäksi kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajille sekä asukasyhdistykselle lähetetään kirje. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kirjeitse niille muistuttajille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan nähtävilläolonaikana.

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu (käyntiosoite: Virastopiha 2 C, 1. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Leppävaaran yhteispalvelupisteessä (Leppävaarankatu 9, Kauppakeskus Sello / Sellon kirjasto) ja kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi/kaavoitus

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Tiina Piironen (aluearkkitehti), p. 043 824 6897
Sähköposti muotoa: etunimi.t.sukunimi@espoo.fi
Katariina Peltola (maisemasuunnittelu), p. 043 825 5200
Tarja Pennanen (liikennesuunnittelu), p. 046 877 3002
Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

KUVIA SUUNNITELMASTA

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat kuvälähteinä toimineet selvitykset/suunnitelmat:

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

Kuva: Keran asemakaavarungon ilmakuvasovitus; Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.



KERAN ASEMAKAAVARUNKO // Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy // 31.3.2017

100 m 500 m

15

Kuva: Keran asemakaavarunko, alueleikkaukset; Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.



LEIKKAUS B-B



KERAN KEHÄRAITTI

KAUPUNGINOSAPUISTO

KERAN KEHÄRAITTI

RATA JA ALIKULKU

KORTTELIPUISTO

KARAPELLONTIEN ALIKULKU

KARAMALMIN KOULU

LEIKKAUS A-A



KERAN KEHÄRAITTI

KAUPUNGINOSAPUISTO

KERAN KOULU

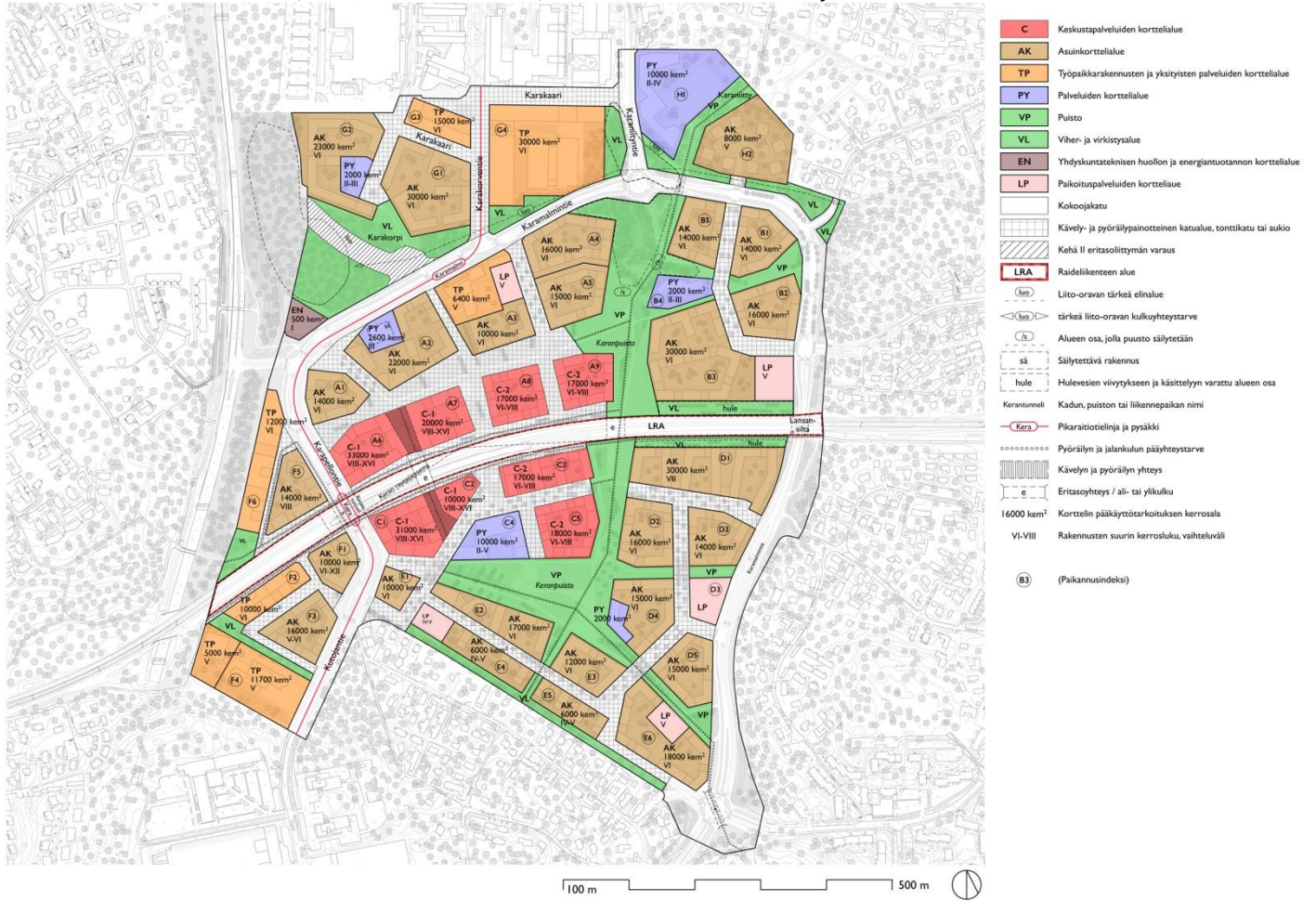
INEX-AUKIO

RATA

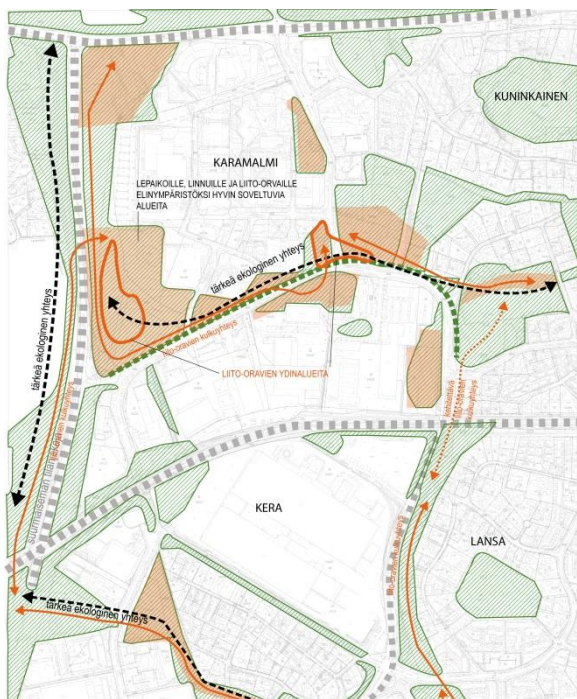
URBAANI PUUSTO

KARAPELLONTIE

Kuva: Keran asemakaavarunko; Asemakaavarunkokartta, Arkkitehtuuri-toimisto B&M Oy.



Kuva: Keran asemakaavarunko; Luonto ja ekologiset käytävät, Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy.



Kuva: Keran asemakaavarunko; Näkymä Keranpuistosta koululle, Arkkitehtitoimisto B&M Oy.



Kuva: Keran asemakaavarunko; Näkymä etelästä, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.



Kuva: Keran asemakaavarunko; Näkymä pohjoisesta, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.



Kuvat: Keran asemakaavarunko; Mahdollinen vaiheittain toteuttaminen, Arkkitehtuuriostoimisto B&M Oy.



2017



2025



2030



2035