

Valtuusto 13.09.2021 § 126

§ 126

## **Kera, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 130140**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kivelä Kati  
Pennanen Tarja  
Peltola Katariina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 27.11.2019 päivätyn ja 21.10.2020 muutetun Kera, asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7263, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130140.

### **Käsittely**

Hopsu Ahlforsin ym. kannattamana teki seuraavan toivomuksen: 7.1.

”Valtuusto toivoo, että koulun ja päiväkodin piha-alueet ja puistoalue nivoutuvat hyvin kokonaisuudeksi toteutuen kaavan puitteissa.”

Hopsu Ahlforsin ym. kannattamana teki seuraavan toivomuksen: 7.2.

”Valtuusto toivoo, että alueen liikunta-, kulttuuri- ja yritysmahdollisuuksista huolehditaan hallien purun aikaan ja jälkeen mahdollisimman hyvin ja halleissa toimineille etsitään mahdollisuuksien mukaan uusia tiloja Espoosta.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista ja totesi kaupunginhallituksen ehdotuksen tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

Sitten otettiin käsiteltäväksi toivomukset.

Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko Hopsun toivomusehdotus 7.1. hyväksyä yksimielisesti? Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko Hopsun toivomusehdotus 7.2. hyväksyä yksimielisesti? Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen yksimielisesti.

### **Päätös**

Valtuusto:  
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisäksi hyväksyttiin seuraavat toivomukset 7.1 ja 7.2

7.1.

”Valtuusto toivoo, että koulun ja päiväkodin piha-alueet ja puistoalue nivoutuvat hyvin kokonaisuudeksi toteutuen kaavan puitteissa.”

7.2.

”Valtuusto toivoo, että alueen liikunta-, kulttuuri- ja yritysmahdollisuuksista huolehditaan hallien purun aikaan ja jälkeen mahdollisimman hyvin ja halleissa toimineille etsitään mahdollisuuksien mukaan uusia tiloja Espoosta.”

## Selostus

Asemakaavaan on tehty kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiskäsittelyn jälkeen vaikutuksiltaan vähäisiä teknisiä muutoksia, jotka eivät edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Savikukonaukion merkintöjä on muutettu. Katuaukio-merkintä on muutettu katualueeksi, jonka länsiosa on varattu pyöräilylle ja jalankululle. Näin Kukkavaasinkadun katualueesta tulee yhtenäinen ja loogisen osoitteiston laatiminen tulee mahdolliseksi. Savikukonaukio säilyy alueen nimenä, ja alue tulee toteuttaa aukiomaisena. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä korostetaan merkinnällä ”ks-1”. Tarpeettomiksi jäävät liittymäkiellot poistetaan.

”ks-1” -merkinnän määräystekstiä muutetaan siten, että se vastaa paremmin tarkoitustaan myös Savikukonaukion alueella.

Korttelin 15400 asuinrakennusoikeus kasvaa 1 100 kerrosneliömetrillä. Kaupan rakennusoikeus (m1100) oli erehdyksessä merkitty korttelialueen kokonaisrakennusoikeuteen sisältyväksi, vaikka jo kaavaehdotuksen viitesuunnitelmassa on ollut tarkoitus, että se merkitään asuntorakennusoikeuden lisäksi. Muutos ei vaikuta viitesuunnitelmaan, kaavan kerroslukuun eikä rakennusalan laajuuteen, joissa tämä on koko ajan otettu huomioon.

Espoo-tarinan mukaan Kera on uusi ekologinen paikalliskeskus kaupunkiradan varrella. Kaava muuttaa Keran aseman eteläpuolella käytöstä poistuneen tuotanto- ja varastointialueen osaksi Keran uutta asuin- ja keskusta-alueita. Ratkaisu hyödyntää rautatieasemaa ja tulevaa kaupunkirataa. Alueelle mahdollistetaan tärkeimmät lähipalvelut. Kaava kytkeytyy rantaradan pohjoispuolella vireillä olevaan kaavaan Karapelto 130516 siten, että Keran keskusta syntyy radan molemmille puolille.

Kaava-alueen pinta-ala on 27,3 ha. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa 301 600 k-m<sup>2</sup>. Tästä asumista on enintään 279 400 k-m<sup>2</sup>, liike-, palvelu- ja työtilaa vähintään 10 950 k-m<sup>2</sup>, koulu- ja päiväkotitilaa vähintään 13 700 k-m<sup>2</sup>. Kaava mahdollistaa keskusta-alueelle vähittäiskaupan suuryksikön ja velvoittaa rakentamaan päivittäistavarakaupan. Rakennusoikeutta nostetaan 130 600 k-m<sup>2</sup>. Kaavan myötä alueen teollisuuskäyttö loppuu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kera, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7263, käsittää korttelit 54004 ja 54007, katu-, liikenne- ja virkistysalueet 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130140,

### **Aloite ja vireilletulo**

Kaavamuutos perustuu Keran osayleiskaavaan ja sen jälkeen kaupungin toimeksiannosta laadittuun Keran asemakaavarunkoon. Yksityisten maanomistajien aloitteet kaavan muuttamiseksi ovat saapuneet 9.8.2017 (Kilon Logistiikkakeskus Oy), 25.7.2018 (Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 12) ja 24.1.2019 (Kiinteistö Oy Kutojantie 10). Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.9.2017 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

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

### **Alueen nykytila**

Keran aseman eteläpuolinen alue on entistä teollisuus-, varastointi- ja toimistoaluetta. Osa tiloista on tyhjillään, mutta merkittävä osa on määräaikaaisesti väliaikaiskäytössä. Rantarata rajaa aluetta pohjoisessa. Kehä II sivuaa kaava-aluetta lännessä. Etelässä alue rajautuu Nihtimäen pientaloalueeseen ja idässä Karantiehen (Karamalmintie). Nihtisillan ja Keran yhdistävän Kutojantien pohjoispäästä on radan allttava jalankulku- ja pyöräily-yhteys radan pohjoispuoliselle Keran osa-alueelle. Tunnelin kautta kuljetaan toisen puolen asemalaitureille. Alueen maasto on tasaista ja pohjavesi on verrattain lähellä maanpintaa. Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Alue on pääosin rakennettua eikä alueella esiinny suojeltavia luontotyyppisiä.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Kaava-alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta, jota koskee myös tiivistettävän alueen kehittämisperiaattemerkintä.

Vireillä olevan Uusimaa-kaava 2050:n nähtävillä olleessa ehdotuksessa kaava-aluetta koskee pääkaupunkiseudun ydinvyöhykemerkintä, jolla on

osoitettu pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Rantarata on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä pääratana. Kehä II:ta ei ole osoitettu maakunnallisesti merkittävänä tienä.

Kaavamuutos on maakuntakaavan ja nähtävillä olleen Uusimaa-kaava 2050:n mukainen.

Aluetta koskee 2018 lainvoiman saanut Keran osayleiskaava. Keran osayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), kaupunkimaista asuinalueita, jonne tulee rakentaa ensisijaisesti asuin- ja työpaikka-alueita, jolla asumisen toiminnot painottuvat (A1/TP), alueen osa, jolla sijaitsee julkisia palveluja ja hallintoa (PY) sekä virkistysalue (kaupunginosapuisto). Virkistysalueiden kautta on osoitettu radan yli/ali jatkuva virkistysyhteys ja eteläosaan sijainniltaan ohjeellinen asuinalueet lävistävä kävely- ja pyöräilyreitti. A1/TP-alueen eteläpuolelle on osoitettu liito-oravan kulkuyhteys. 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 pyöräilypanotteiselle 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 mitoitettavat määräykset opetukseen soveltuvan alueen ja kaupunginosapuiston koosta. Opetukseen soveltuvan alueen osan tulee lähtökohtaisesti olla 1,4 ha ja kaupunginosapuiston vähintään 3 ha. Puistoalueet sisältävät koulujen liikuntakentät.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 130100 Nihtisilta 54000 - 54019, 54030 - 54035, 54100 - 54104, lainvoimainen 13.4.1982
- 130105 Nihtisilta muutos 54004, lainvoimainen 13.8.1984
- 130137 Nihtisilta, lainvoimainen 4.2.2015

Alueelle on asemakaavoissa osoitettu korttelialueita teollisuus- ja varastorakennuksia (T) ja toimistorakennuksia varten (KT). Kortteli 54007 muodostuu kokonaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta ja sen rakennusoikeus on 143 000 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku V. T-korttelialueelle saa rakentaa enintään 40 % toimisto-, palvelu- ja liiketiloja ja korttelialueelle saa sijoittaa rakennuksen toimintaan liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Elintarvikkeiden vähittäismyyntiä ei ole sallittua. Kortteliin 54004 toimistorakennusten korttelialueelle (KT) saa sijoittaa rakennuksen toimintaan liittyviä työ-, varasto-, näyttely- ja myyntitiloja, elintarvikkeiden vähittäismyyntiä ei ole sallittu. Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 28 000 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on X.

Kaava-alueeseen kuuluu pieni osa Rantaradan rautatiealuetta (LR). Voimassa olevassa asemakaavassa on varauduttu kaupunkiradan toteuttamiseen siihen liittyvine uusine radan yli- tai alikulkuineen.

Kaavassa on radan rakentamiseen liittyvä ajoitusmääräys: Rautatiealueen vieressä sijaitsee Seveso II-direktiivin mukaisia turvallisuus selvitysvelvollisia laitoksia. Radan rakennustyöt saa aloittaa, kun kemikaalihaitta on poistunut alueelta tai alue muuten voidaan osoittaa turvalliseksi.

Eteläosassa on Kutojantien ja Karamalmintien yhdistävä Nihtitien katualue, jota ei ole toteutettu. Kaava ei salli Nihtisalontien ja Kutojantien välistä ajoneuvoliittymää.

Keraan on samanaikaisesti laadinnassa radan pohjoispuolelle asemakaavamuutos 130516 Karapelto.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.1.–5.2.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin 50 muistutusta. Lisäksi saatiin 14 lausuntoa ja kannanottoa. Kaavaehdotuksesta järjestettiin asukastilaisuus 27.1.2020. Tilaisuuteen osallistui noin 40 henkilöä.

Muistuttajia oli yhteensä 70 henkilöä. Kaksi muistutusta saapui lähiseudun taloyhtiöiltä. Kilo-Kera-seura jätti myös muistutuksen. Muistutuksia saapui eniten viereiseltä Nihtimäen pientaloalueelta, 34 kappaletta.

Suurin osa muistuttajista oli huolissaan Nihtivalliin rajoittuvista kortteleista 54049 ja 54051, joihin osoitettujen rakennusten koettiin olevan liian korkeita ja tulevan liian lähelle Nihtimäen pientaloasutusta. Nihtivalliin liittyvät liikennetarkaisut keräsivät kommentteja puolesta ja vastaan. Edelleen huolta herätti Nihtivallin rakenteellinen kestävyys.

Muita esiin nousseita teemoja olivat muun muassa Karamalmintien varren rakennukset, kaupunkikuva, rakennusten kerroskorkeudet ja osayleiskaava, melu sekä työmaa-aikaiset haitat, hulevesien käsittely, liikennetarkaisut sekä kaava-alueen palvelut.

Muistutusten pohjalta kaavaratkaisua tarkistettiin Nihtivalliin rajautuvien kortteleiden 54049 ja 54051 osalta siten, että rakennuksia madallettiin ja siirrettiin kauemmas vallista. Korttelin 54051 kansipihaa on laskettu mahdollisimman alas viereinen Savenvalajankadun katukorko huomioiden, ja kansipihan likimääräiset korot on merkitty kaavakarttaan. Korttelista 54049 on kansipihan salliva kaavamääräys poistettu. Poistunut rakennusoikeus on korvattu muualla suunnitelmassa. Nihtivallin rakennetta on nähtävilläolon jälkeen tutkittu tarkemmin. Vallin luoteispäähän lisättiin meluaidan rakentamista ohjaava kaavamerkintä. Korttelin 54054 12-kerroksinen osuus madallettiin 10-kerroksiseksi.

Lausuntoja ja kannanottoja saapui neljältätoista taholta. Niiden perusteella tehtiin teknisluontoisia korjauksia ja tarkennuksia esimerkiksi kaavakartan kunnallisteknisiin tilavarauksiin sekä kaavamääräysten sisältöihin.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

#### **Yleisperustelu ja kuvaus**

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

Kaava muuttaa alueen osaksi uutta Keran asuin- ja keskusta-alueita. Keran rakenne muovautuu kehämäisesti aseman ympärille radan molemmin puolin. Keran keskusta sijoittuu kahdelle asemakaava-alueelle: Kera 130140 ja Karapelto 130516. Keran keskusta jäsentyy aukiotilojen ja niihin liittyvien kaupunkimaisten puistojen yhtenäisenä, kävelykaupunkimaisena verkostona, keskustan palvelukehänä. Radan erottamia keskustan puoliskoja sidotaan toiminnallisesti ja visuaalisesti yhtenäiseksi keskustaympäristöksi.

Ydinkeskustan korttelit sijoittuvat välittömästi aseman ympärille eri liikennemuotojen solmukohtaan. Liikkuminen tukeutuu vahvasti Keran rautatieasemaan sekä jalankulkuun ja pyöräilyyn. Kutojantiellä on varauduttu myös pikaraitiotiehen. Karapelto-kaavassa tullaan osoittamaan Kutojantien pohjoispäähän alikulkuyhteys eli Kerantunneli yhdistämään alueita. Kerantunneli mitoitetaan raitiotien mahdollistavaksi. Radan erottamien alueiden jalankulkuyhteyksiä parannetaan myös uudella alikulkutunnelilla (Dreijaportti) ja liikekeskustat yhdistävällä sillalla (Keransilta). Dreijaportti palvelee myös pyöräilyä. Nyt käsillä oleva kaava sisältää vain radan eteläpuolelle ulottuvat osat edellä mainituista tunneleista ja sillasta.

Keskustatoiminnot (C) keskitetään Keran aseman viereisiin kortteleihin ja niiden rakentamistapa on muuta aluetta tehokkaampaa ja korkeampaa. Aseman eteläpuolelle osoitettu keskustatoimintojen korttelialue (C-1) mahdollistaa toiminnallisesti monipuolista kaupunkiympäristöä. C-1 -korttelialuetta on korostettu rakennusten korkeudella. Korkein, 16 -kerroksinen rakennus sijoittuu Keransillan eteläpäähän. C-1-korttelin 6 - 8 -kerroksisesta päämassasta nousee lisäksi kaksi 12-kerroksista ja yksi 14-kerroksinen rakennus. Kaukomaisemassa korkeat rakennukset osoittavat aseman paikan ja toimivat Keran maamerkkeinä. Myös Kutojantien länsipuolella AL-1-korttelissa korostetaan aseman seutua 12 - kerroksisella rakennuksella.

Alueen ytimessä on yhtenäinen hyvin saavutettavissa oleva puisto, Keranpuisto, jonka kautta johdetaan jalankulku- ja pyöräilyreitti (Amppelepolku) radan ali. Tavoitteena on rakentaa puistosta monipuolinen, eri-ikäisiä asukkaita palveleva kaupunginosapuisto, joka muodostaa kokonaisuuden radan pohjoispuolelle jatkuvan puistoalueen kanssa. Puiston äärellä on varaus koululle ja kahdelle päiväkodille, joista toinen koulun yhteydessä. Puistoon on sijoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1), joka varataan monipuoliselle eri käyttäjäryhmiä palvelevalle lähiliikuntapaikalle. Koulu käyttää VU-1-alueen pallokenttää.

Keskustatoimintojen kortteleita ja Keranpuistoa ympäröivät korttelit ovat asumispainotteisia, kaupunkimaisesti jäsenettyjä kortteleita. Kortteleiden rakentamistapa on variaatio kantakaupunkimaisesta korttelista, jossa on selkeästi rakentamisella rajattu julkinen katu ja puiston puoli sekä yhtenäinen, vihreä yhteispiha. Katualueille tavoitellaan vihreää ilmettä katupuiden ja istutettavien alueenosien sekä hulevesien käsittelyalueiden avulla. Asuinkerrostalot muodostavat tiiviitä pihapiirejä, joissa matalammat rakennusmassan osat kuitenkin avaavat näkymiä ympäristöön. Asuinkerrostalojen korttelialueille (AK) on mahdollistettu katutasoon myös asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja. Kutojantien vierellä on myös kaksi monia toimintoja mahdollistavaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1).

Autot pysäköidään pääasiassa pysäköintitaloihin tai pihakansien alle. Lisäksi on suunniteltu kadunvarsipysäköintiä lyhytaikaisen käyttöön. Liityntäpysäköinti ja koulukiinteistön paikat sijoitetaan C-1 -korttelialueelle. Pysäköintimääräyksillä mahdollistetaan joustavaa autopaikkojen toteutusta.

Tärkeimmät pyöräilyn ja jalankulun reitit Amppelepolku ja Keskipihanpolku on osoitettu omina katualueinaan. Polkupyörien pysäköintipaikoista on annettu mitoitusmääräyksiä ja yleisille alueille on osoitettu ohjeellisesti polkupyöräpysäköinnin sijoitus.

Kaavaa toteutetaan vaiheittain ja kaavamääräyksillä edistetään myös väliaikaiskäyttöä. Entisen tuotantoalueen muuttamisessa keskustatoiminnoille ja asumiselle sopivaksi on muutamia reunaehtoja, joiden tulee toteutua ennen kaavan mukaisen rakentamisen aloittamista. On otettava huomioon esimerkiksi maaperän puhdistaminen sekä radan pohjoispuolisten osien teollisuuskäytön siirtymisaikataulu. Kaavassa on vaiheittain toteuttamiseen liittyviä määräyksiä liittyen alueen ulkopuolella vielä käynnissä olevaan teollisuuskäyttöön ja tekniseen rakentamisjärjestykseen.

Kaavaan liittyy erillinen Keran taideohjelma, jonka avulla edistetään taiteen rakentamista keskeisiin kaupunkitiloihin Kerassa.

Kaavassa on otettu käyttöön viherkerroinmenetelmä, jotta taataan tonttien riittävä viherpinta-ala, edesautetaan hulevesien hallintaa ja myös kohennetaan kaupunkikuvaa. Menetelmän avulla määritellään kaupunkivihreän tavoitetaso erillisen viherkerroinlaskelman avulla.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 27,3 ha. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa 301 600 k-m<sup>2</sup>. Alueen keskustaluonteeseen vuoksi kaava on osin käyttötarkoituksiltaan joustava. Kaava mahdollistaa asumista enintään 279 400 k-m<sup>2</sup>. Suhdeluvulla 1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup> arvioituna tämä mahdollistaa noin 5 600 asukasta. Liiketilaa tai vastaavaa on osoitettu vähintään 10 950 k-m<sup>2</sup>. C-1 -korttelialueelle on määrätty rakennettavaksi päivittäistavarakauppa, jonka enimmäiskerrosala on 5 000 k-m<sup>2</sup>. AL-1 -korttelialueilla tulee vähintään 5 % sallitusta kerrosalasta käyttää liike-, palvelu- tai toimistotiloihin. AK-korttelialueilla kaava sallii maantasokerrokseen asumista häiritsemätöntä liike-, toimisto- ja työtilaa sallitun kerrosalan puitteissa.

Rakennusoikeus kasvaa 130 600 k-m<sup>2</sup>.

### **Keskustaympäristö**

Keskustatoiminnoille (C-1, C-2) on varattu radan suuntainen kortteli 54041 ja puolet korttelista 54042. Keskustatoimintojen korttelialueilta on helppo pääsy asemalaitureille. Laitureille kulku järjestetään Kerantunnelista, Keransillalta ja Amppelepolun alikulusta.

Keskustatoimintojen korttelialueille voidaan osoittaa joustavasti eri käyttötarkoituksia. Keskustaan tavoitellun toiminnallisen monipuolisuuden vuoksi C-korttelialueilla on rakennusalaan kohdistuvana merkintänä osoitettu velvoittavana liike-, palvelu- tai työtilojen vähimmäismäärä.

Keskeiset jalankulkuympäristöt sijoittuvat keskustatoimintojen vierelle Savikukonaukiolle ja Kukkavaasinkadulle. Myös C-1 korttelialueeseen kuuluu osia, jotka ovat yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuja.

Tavoitellun kävelykatumaisen keskustaympäristön saavuttamiseksi kaavassa on annettu määräyksiä sekä korttelialueiden rakentamisesta että kortteleiden ja julkisen tilan yhteensovittamisesta.

Kaava-alueen korkeimmat rakennukset sijoittuvat keskustakortteliin 54041. C-kortteleissa kerrosluvut vaihtelevat I-XVI. Kaavamääräysten §-osiossa on annettu erityismääräyksiä korkeasta rakentamisesta. Keskustatoimintojen käyttötarkoituksmerkinnän lisäksi myös käyttötarkoitukseltaan joustavaa asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1) sijoittuu keskustaan lähelle asemaa. AL-1 - kortteleiden kerrosluvut ovat I-XII.

### **Asuinympäristö**

Vaikka asumista on mahdollistettu myös keskustatoimintojen korttelialueille, on pääosa asumisesta sijoitettu asuinkeuhkojen korttelialueille (AK). Kerrostalokortteleiden kerrosluvut vaihtelevat pääasiassa välillä I-VII. Alueen itäisen sisääntulon yhteydessä korttelissa 54047 on yhden rakennuksen suurin sallittu kerrosluku IX. Katukuvan yhtenäisyyttä pyritään aikaansaamaan määräämällä, että kadun puolen julkisivuissa tulee korostua puhtaaksi muurattu tiili ja metalli eri muodoissaan. Materiaalit liittyvät Keran entiseen käyttöön teollisuus- ja logistiikka-alueena ja mahdollistavat pitkäikäiset julkisivut.

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. lisärakennusoikeudesta, julkisivuista, rakentamisesta ja vaiheistuksesta, pihajärjestelyistä, yhteisjärjestelyistä ja hulevesien käsittelystä. Määräyksiä on esitelty kaavaselostuksessa.

### **Liikenne ja katualueet**

Kaavamuutoksen myötä alueen liikenne muuttuu. Alueella painotetaan kestäviä kulkumuotoja kuten kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä, mutta myös ajoneuvoliikenteen sujuvuus on varmistettu.

Kaava-alue liittyy laajempaan liikenneverkkoon Kutojantien ja Karamalmintien kokoojakatujen kautta. Liikenne-ennusteen mukaan Kutojantiellä on noin 4 500 ajoneuvoa vuorokaudessa (ajon/vrk), Karamalmintiellä noin 6 000 ajon/vrk, Kukkavaasinkadun länsipäässä noin 5 500 ajon/vrk johtuen asumisen liikenteen lisäksi myös liiketilojen liikenteestä sekä koulun ja päiväkodin saattoliikenteestä. Muulla tonttikatuverkolla liikennemäärät ovat noin 2 000 - 1 000 ajon/vrk. Kukkavaasinkadun ja Kutojantie sekä Viilivadin ja Karamalmintien liittymissä Kutojantielle liittymissä on varauduttu kääntymiskaistoihin. Karamalmintielle on suunniteltu vasemmalle kääntymiskaista Savenvalajantielle. Karamalmintien ja Lansantie liittymään on suunniteltu kiertoliittymä (Nihtiristi). Kutojantien ja Kukkavaasinkadun liittymään tarvitaan valo-ohjaus raitiotieliikenteen takia.

Kaava-alueella on tulevaisuudessa erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Suunnitelmissa ja ratkaisussa on huomioitu Espoon kaupunkirata. Laitureille pääsee Kerantunnelista, Karansillalta ja Dreijaportista. Kutojantielle ja Karamalmintielle on suunniteltu bussien liikennöintiä ja suunnitelmissa on huomioitu bussipysäkit ja kävely-yhteydet niille. Lisäksi



Kutojantiellä on varauduttu pikaraitiotiehen Matinkylästä Keran kautta Leppävaaraan. Yhteyttä voidaan liikennöidä myös runkobussilla. Kerantunneliin muodostuu joukkoliikenteen vaihtopaikka.

Kaava-alueella on hyvä kävely- ja pyöräily-yhteydet. Kaavan pohjoisosaan on suunniteltu pyöräilyn Rantaradanbaana (Päivänkestämänpolku / Hiidenpolku). Kutojantien ja Karamalmintien varressa on pyöräilyn pääreittiyhteydet, jotka tulevaisuudessa voidaan muuttaa myös yksisuuntaisiksi. Alueen keskiosan läpi kulkee kaksi pyöräilyn pääreittiyhteyttä: Amppelipolku, joka yhdistää Dreijaportin alikulun kautta radan etelä- ja pohjoispuolet toisiinsa, ja Keskipihanpolku, joka yhdistää toisiinsa Kutojantien ja Karamalmintien reitit. Lisäksi alueelle on suunniteltu useita puistoraitteja ja korttelin sisäisiä jalankulku- ja pyörätieyhteyksiä. Tonttikaduilla pyöräily on osoitettu ajoradalla lukuun ottamatta Kukkavaasinkadun länsipäätä, johon on esitetty kaksisuuntainen pyörätie suuren ajoneuvoliikennemäärän takia. Lisäksi vilkkaimpiin ajoneuvoliittymiin on esitetty lyhyitä pyöräkaistoja, joilla on pyritty varmistamaan pyöräilyn turvallinen liittyminen ajoradoille.

Uusien liikennejärjestelyiden myötä alueelle on suunniteltu uusia katualueita tonttikaduille (kuten Artesaaninkatu, Kukkavaasinkatu, Savenvalajankatu, Maitovadinkatu ja Viilivati) sekä jalankulku- ja pyöräteille (kuten Päivänkestämänpolku (Rantaradan baana), Amppelipolku, Keskipihanpolku ja Artesaaninpolku). Lisäksi YO-1 (koulu) - korttelin länsipuolelle on sijoitettu leveä katualue, jonka nimenä on Savikukonaukio. Kutojantien katualuetta on levennetty, jotta se mahdollistaa tulevaisuudessa myös pikaraitiotien.

Kaava poistaa voimassa olevan kaavan toteuttamattoman Nihtitien katuvarauksen ja muuttaa sen Nihtivalli-nimiseksi viheralueeksi nykytilanteen tapaan. Kaavassa on varauduttu ajoyhteyteen Nihtimäen pientaloalueelta Nihtivalli-nimisen toteuttamattoman kadun kautta uudelle Savenvalajankadulle, jolta päästään sekä Kutojantielle että Karamalmintielle. Suunnitelmissa Nihtivalli niminen katu on suunniteltu kävelylle ja pyöräilylle, mutta tarvittaessa se mahdollistaa myös ajoneuvoliikenteen, jotta Nihtimäen pientaloalueen liikenneyhteyksiä ei kaavallisesti heikennetä ja ettei Nihtimäen alue jää kaavallisesti vain yhden ajoyhteyden varaan.

Lisäksi alueelle on suunniteltu useita puistoraitteja ja korttelin sisäisiä jalankulku- ja pyörätieyhteyksiä. Stensinharjunsilta on mukana kaavassa, jotta mahdollistetaan Rantaradanbaanaan liittyvä uusi Kehä II:n ylittävä jalankulun- ja pyöräilyn silta.

### **Pyöräpaikat**

Kortteleiden pyöräpaikat tulee osoittaa korttelialuille lukuun ottamatta YO-1 korttelialueen pyöräpaikkoja, joista osa voi olla puistoalueella ja vuorottaiskäytössä puiston toimintojen kanssa. Liityntäpyöräpaikat ovat osoitettu baanan varteen, alikulujen läheisyyteen ja C-1 korttelialueelle. Lisäksi puisto- ja katualuille on osoitettu ohjeellisia pyöräpysäköintipaikkoja.

### **Autopaikat**

Kortteleiden autopaikat ovat pääasiassa pysäköintitaloissa ja pihakansien alla lukuun ottamatta muutamaa maantasosta pysäköintialuetta. Korttelin 54049 pysäköintitaloon ajetaan Karamalmintieltä samasta liittymästä, josta

ajetaan myös Nihtikujalle. Liityntäpysäköinti ja koulukiinteistön paikat sijoitetaan C-1 -korttelialueelle. Pysäköintimääräyksillä mahdollistetaan joustava autopaikkojen toteutus.

Yleistä pysäköintiä on osoitettu tonttikatujen varteen ja Kukkavaasinkadun ja Savenvalajankadun liittymän koillispuoleiselle yleiselle pysäköintialueelle, joka toimii ensisijaisesti koulun ja päiväkodin saattoliikennealueena. Lisäksi osa kadunvarsipaikoista toimii aseman ja päiväkotien saatto- ja huoltopaikkoina. Kukkavaasinkadulle C-1-korttelialueen eteen on varattu yksi liikkumiseisten saattoliikennepaikka. Yleisiä autopaikkoja on osoitettu alueelle noin 150, joista liikkumiseisten autopaikkoja on seitsemän. Tämä vastaa asumisen osalta noin 1 ap / 1 800 k-m<sup>2</sup> mitoitusta.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Alueella on pitkä teollinen historia ja maaperään ja pohjaveteen on paikoin päässyt haitallisia aineita. Alueella on tehty pilaantuneisuustutkimuksia. Niiden perusteella on todettu kunnostustarpeita ja osalla aluetta maaperää on jo kunnostettu. Pohjaveden kunnostus on osalla aluetta käynnissä. Kaavassa on annettu määräys maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimisesta ja kunnostamisesta ennen rakentamista.

Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty meluselvitys. Rakennusmassat on sijoitettu melusuojausta ajatellen yhtenäisenä radan sekä katujen varteen. Korttelit muodostavat lähes sulkeutuvia sisäpihoja, jolloin liikenteen aiheuttamat melutasot sisäpihoilla eivät ylitä melutason ohjearvoja. Laskennallisen tarkastelun perusteella vain yhden asuinrakennuksen pihalla melutasot ylittävät lievästi yöaikaisen ohjearvotason. Kaavassa on määrätty suojaamaan kyseinen kohta melusteellä. Junaliikenne aiheuttaa hetkellisesti voimakkaita julkisivuihin kohdistuvia melutasoja. Rakennusten äänitasoerovaatimukset on mitoitettu junaliikenteen aiheuttamien melun hetkellisten maksimitasojen perusteella ja julkisivurakenteilta edellytetään paikoitellen korkeita, 38 dB ja 39 dB, äänitasoeroja. Myös parvekelasitukselta edellytetään paikoitellen noin 10 dB äänitasoeroa. Kaavaan on merkitty julkisivuille äänitasoerovaatimukset meluselvityksen mukaan ja velvoitettu melusuojaamaan parvekkeet ja terassit siten, etteivät melutasot ylitä ohjearvoja.

Kaavassa on määritetty raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun kannalta ne alueet, joilla tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Tärinälle on määritetty yläarvo. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma, jossa esitetään kaikki tarpeelliset toimenpiteet, joilla tärinää ja runkomelua tullaan torjumaan.

Ilmanlaatua on arvioitu HSY:n ja Terveystieteiden tutkimuskeskuksen ilmaluokitusmenetelmällä. Asumisen osalta ilmanlaadun minimietäisyydet täyttyvät. Herkkien kohteiden kuten koulun ja päiväkotien osalta minimietäisyys myös täyttyy. Kutojantien viereisillä AL-1 – korttelialueilla herkkiä toimintoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen. Koska osalla rakennusaloista suositusetäisyys ei täyty, on kaavassa niiden osalta annettu määräyksiä tuloilman otosta.

### **Energiahuolto**

Kaukolämpö tai aluelämpö on perusteltu vaihtoehto alueen rakennusten ekologiseksi päälämmitysratkaisuksi, kun huomioidaan alueen tiivis

rakenne ja sijainti suhteessa olemassa oleviin teknisiin verkostoihin. Alueella voidaan tuottaa energiaa ainakin erilaisilla lämpöpumpuilla ja hyödyntää aurinkoenergiaa.

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

### **Kestävän kehityksen ratkaisut**

Keran alueen kehittämissitoumus on osa kaikkia Keran alueen maankäyttösopimuksia. Osapuolten tavoitteena on kehittää Keran alueelle puhtaita ja älykkäitä kaupunkiratkaisuja sitoumuksessa tarkemmin määriteltyjen teemojen kautta. Keran suunnittelua ohjaa pyrkimys olla Espoo Tarinan mukaan kestävä kehitys, kiertotalouden ja digitalisaation edelläkävijäalue sekä kansallinen ja kansainvälinen referenssialue. Kerassa hankkeeseen ryhtyvät tahot sitoutuvat myös laatimaan kehittämissuunnitelman sitoumuksessa asetettujen tavoitteiden toteuttamisesta. Keran toimijat tekevät tiivistä, avointa, pitkäjänteistä ja laaja-alaista yhteistyötä kehittämistavoitteiden saavuttamiseksi. Avoimella tiedonvaihdolla tavoitellaan parhaiden käytäntöjen sekä uudenlaisten toimintatapojen nopeaa omaksumista ja leviämistä. Jokaisessa hankkeessa huomioidaan Keran pitkän aikavälin kehittämistavoitteet sekä laajemman alueellisen näkökulman edistäminen. Osapuolet etsivät hankkeisiin mukaan kehittämistavoitteisiin sitoutuneita tahoja. Keran edelläkävijyys näkyy muun muassa resurssiviisaana rakentamisena, innovatiivisina ja vähäpäästöisinä energiaratkaisuinä sekä uudenlaisina digitaalisina palveluinä ja sovelluksina. Alueen vahva brändi ja ratkaisut houkuttelevat alueelle ihmisiä ja yrityksiä, jotka kokevat kestävä elämäntavan mielekkäänä ja haluavat osalliseksi inspiroivaan kierto- ja jakamistalouden yhteisöön.

### **Muut selvitykset ja suunnitelmat**

Maankäytön muuttuessa vesihuoltolinjat ja muu kuntatekniikka joudutaan suunnittelemaan ja rakentamaan käytännössä kokonaan uudestaan. Kaavatyön yhteydessä on laadittu Keran ja Karapellon kaava-alueille kunnallistekninen yleissuunnitelmaluonnos (Ramboll Finland Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy).

Alueelta ei ole löytynyt erityisesti suojeltavia luontotyypppejä, lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, liito-oravaa eikä erityisesti suojeltavia lintulajeja. Luontolausunnon perusteella mitään alueen osista ei ole tarpeen suojella kaavamuuoksissa.

### **Nimistö**

Kera Oy:n keramiikkatehtaan kohdalle perustettiin 1946 Keran rautatiesaisake. Pian lähialueettakin alettiin kutsua Keraksi, ja vuodesta 2014 Kera on virallinen osa-alueennimi. Uudessa asemakaavassa rautatien eteläpuolelle tulee uusia asuinkortteleita ja niiden keskelle

Keranpuisto - Keraparken. Kaavanimissä käytetään myös Kera Oy:n toiminnasta ja tuotteista kertovaa aihepiiriä. Keranpuiston halki vie Amppelepolku, ja puistoa sivuava Savenvalajankatu päättyy Kukkavaasinkatuun, jonka varressa on Savikukonaukio. Muita katuja ovat Maitovadinkatu ja lyhyt Viilivati.

Kutojantien uuden sivukadun nimi Artesaaninkatu yhdistää kankaankudonnan ja keramiikan aiheita. SOK:n ja Inexin varaston työntekijöiden käyttämät nimet Itähalli ja Keskipiha ovat puolestaan aiheina polunnimissä Keskipihanpolku ja Itähallinkäytävä.

### **Kaavatalous**

Muutos edellyttää investointeja katu- ja puistoalueisiin sekä koulu- ja päiväkotiverkkoon. Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja asemakaavaan liittyen tehdään maankäyttösopimuksia. Alustavan arvion perusteella maankäyttösopimuksilla saatavilla tuloilla katetaan alueen asuinrakentamisen mahdollistamiseksi tarvittavan kunnallistekniikan kustannukset. Laajemman suunnittelualueen kattavan kunnallistekniikan yleissuunnitelman kustannukset ovat noin 120 miljoonaa euroa, josta asemakaavan 130140 mukaisen rakentamisen osuus on arviolta 55 miljoonaa euroa.

Asumisen toteutuessa alueelle muuttaa merkittävästi uusia asukkaita ja se edellyttää myös palveluiden toteuttamiseksi investointeja mm. koulu- ja päiväkotiverkkoon. Kunnallistekniikan kustannuksiin ei ole sisällytetty esimerkiksi mahdollisen raitiotien tai Keran asemalle tehtäviä investointeja tai kaavan mahdollistaman liityntäpysäköinnin rakentamisen kustannuksia. Alueen rakentaminen edellyttää nykyisten rakennusten ja rakennelmien purkamista sekä maaperän ja pohjavesien puhdistamista, joiden kustannukset kohdistuvat pilaantumisen aiheuttajalle tai maanomistajalle. Pääosa asuinkortteleiden toteuttamisesta edellyttää radan pohjoispuoleisen turvallisuusvelvoituksen laitoksen luvanvaraisen toiminnan lopettamista. Toiminnan jatkuessa odotettua pidempään, rajoittaa se kaavan mahdollistaman maankäytön muutoksen toteutumista ja maanomistajan kaavasta saamaa hyötyä.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaavaan liittyy Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy:n ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy:n laatimat lähiympäristö- ja korttelisuunnitelmat.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet MRL 59 §:n mukaiset asemakaavan laatimiskulujen loppuosat 12.11.2020, 18.11.2020 ja 7.1.2021.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.4.2017 § 89

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

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 laadukkaan 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 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."

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 massoittelemisen 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

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 kehityksestä edistävien energiaratkaisujen 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2019 § 179

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja kannanotot on annettu Keran osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 130140,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.11.2019 päivätyn Kera asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7263, 54.

kaupunginosassa Kilo, alue 130140,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### **Käsittely**

Kijärvi poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 11.12. pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2019 § 189

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja kannanotot on annettu Keran osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 130140,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.11.2019 päivätyn Kera asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7263, 54.

kaupunginosassa Kilo, alue 130140,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### **Käsittely**

Kijärvi poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2020 § 116

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kera asemakaavan muutoksen ehdotuksesta, alue 130140,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.11.2019 päivätyn ja 16.9.2020 muutetun Kera asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7263, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130140,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, yhteensä 23 500 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, yhteensä 3 300 euroa, eli kaikkiaan 26 800 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

#### **Käsittely**

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

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

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 7.10.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.10.2020 § 123

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kera asemakaavan muutoksen ehdotuksesta, alue 130140,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.11.2019 päivätyn ja 16.9.2020 muutetun Kera asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7263, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130140,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, yhteensä 23 500 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, yhteensä 3 300 euroa, eli kaikkiaan 26 800 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

#### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Louhelaisen kannattamana teki seuraavan asian palautusehdotuksen: ”Kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupunginvaltuuston hyväksymä Keran ydintavoite sekä toiminnalliset tavoitteet välittyvät myös kaavamääräyksiin. Alueen suunnittelua ja toteutusta on ohjattava tavoite olla kestävä kehityksen ja kiertotalouden esimerkkialue ja eurooppalainen kärkihanke. Kiertotalouteen liittyvät tilat, päästöttömät, ekologiset

energiantuotantolähteet, puurakentaminen sekä esimerkiksi sadeveden hyötykäyttö on tuotava näkyviksi kaavamääräyksiin. Kaavassa on etsittävä monipuolisempia ja vaihtelevampia ratkaisuja ja luotava kiinnostavia kaupunkitiloja mm. rakennusten julkisivujen, kattomuotojen, värien avulla.”

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kemppi-Virtanen, Kijärvi, Kivekäs, Hentunen, Donner ja Karhu. EI äänestivät Karimäki, Louhelainen, Nevanlinna ja Saramäki.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Edelleen keskustelun aikana Kivekäs puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 21.10.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.10.2020 § 134

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kera asemakaavan muutoksen ehdotuksesta, alue 130140,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.11.2019 päivätyn ja 16.9.2020 muutetun Kera asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7263, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130140,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, yhteensä 23 500 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, yhteensä 3 300 euroa, eli kaikkiaan 26 800 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

## **Käsittely**

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan seuraavat kaavamääräyksiä koskevat muutokset:

”C-1 merkintä, lisätään määräykseen lause:

”Koko korttelialuetta ei saa toteuttaa pelkästään asuin- tai asuntolatiloina, vaan kortteli tulee toteuttaa toiminnallisesti monipuolisena.”

2 §, lisätään määräys: "Alueella sijainneen logistiikkakeskuksen väestösuoja saadaan kokonaan tai osittain säilyttää eikä sitä katsota rakennukseksi."

4 §, lisätään:

"Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävä ja ekologisen asuinympäristön tavoitteita. Alueella tulee hyödyntää, kierrätys-, ekologia- ja kestävä kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja."

"Rakennusten energiaratkaisuissa tulee käyttää energiaa säästävää tekniikkaa sekä pyrkiä käyttämään energiaa tuottavia ekologisia ratkaisuja."

Muutetaan lause: "Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua." muotoon: "Kunkin korttelin tulee muodostaa toisista kortteleista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua."

Lisätään:

"Julkisivuissa tulee suosia lämpimiä värisävyjä."

"Korttelin 54051 rakennukset tulee ensisijaisesti toteuttaa puujulkisivuisina."

"Kattojen tulee muodostaa kattokaltevuuksiltaan vaihtelevaa ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa arkkitehtuuria. Rakennuksissa, joiden kerrosluku on alle 8 ja kattokulma on 1:10 tai loivempi, katot tulee toteuttaa viherkattorakenteina."

Korvataan määräysten 7 §:n viimeinen virke: "Nihtivalli ja sillä oleva kasvillisuus on tarkoitettu eteläpuolisen asuntoalueen melu- ja näkösuojaukseen. Jos vallin suojauskykyä heikennetään, tulee sitä vastaavasti kompensoida keinotekoisella esteellä ja istuttamalla korvaavaa kasvillisuutta."

13 §, lisätään: "Korttelien sisäpihoilla tulee suosia läpäiseviä pintoja."

17 §, lisätään: "Piha- ja kansipiha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivytäville viherkatoille ja/tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin. Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä."

Kaavakarttaan lisätään Nihtivallin VL-alueelle vallin nykyiset korkotasot +30,9 ja +31,0. Ja tarkennetaan korttelin 54051 kansipihan korkotasoa osoittamalla +29,8 korkotaso vain Savenvalajankadun puoleiselle osalle, josta ajo kannenalaiseen pysäköintiin on kadun korkotasojen ja liikenteellisesti toimiva toteuttaa. Nihtivallinpuolelta korkotaso merkitään +29,0:ksi."

keskustelun aikana puheenjohtaja Karimäen kannattama teki seuraavan ehdotuksen päätöskohdan lisäykseksi: "4) jatkosuunnittelun ja maankäytösopimusten tueksi laaditaan muistio, johon sisällytetään seuraavia elementtejä:

- alueen brändäys uusien ratkaisujen kokeilualueena ja esimerkkinä tulevaisuuden yhdyskunnasta
- kiertotalouden digitaalisen kaupunkialustan kehittäminen ja sopiminen yhteistyökumppanien kanssa
- uusimpien energiateknologisten ratkaisujen soveltaminen alueella

- alueen datamallintaminen ja seuranta”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus ja tiedusteli, voidaanko päätöskohdan lisäys yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## **Päätös**

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä päätöskohdan lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kera asemakaavan muutoksen ehdotuksesta, alue 130140,

2  
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.11.2019 päivätyn ja 16.9.2020 muutetun Kera asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7263, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130140,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, yhteensä 23 500 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, yhteensä 3 300 euroa, eli kaikkiaan 26 800 euroa tämän päätöksen yhteydessä,

4  
jatkosuunnittelun ja maankäyttösopimusten tueksi laaditaan muistio, johon sisällytetään seuraavia elementtejä:

- alueen brändäys uusien ratkaisujen kokeilualueena ja esimerkkinä tulevaisuuden yhdyskunnasta,
- kiertotalouden digitaalisen kaupunkialustan kehittäminen ja sopiminen yhteistyökumppanien kanssa,
- uusimpien energiateknologisten ratkaisujen soveltaminen alueella,
- alueen datamallintaminen ja seuranta.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 23.08.2021 § 276

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1  
hyväksyy liitteenä olevat maanomistajien ja Espoon kaupungin välillä 4.8.2021 allekirjoitetut maankäyttösopimukset ja alueiden luovutusta koskevat esisopimukset,

2  
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevien esisopimusten mukaiset alueiden luovutusta koskevat sopimukset ja päättämään niihin mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,



3

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 27.11.2019 päivätyn ja 21.10.2020 muutetun Kera, asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7263, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130140.

## Käsittely

Puheenjohtaja Partasen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Lisäksi kaupunginhallitus päättää antaa seuraavan Keran alueen kaikkia jatkotoimia koskevan valmistelukehotuksen: Kaupungin kaikki toiminta edistää maankäytösopimukseen kuuluvan kehittämissitoumuksen toteutumista aktiivisen kumppanuustoiminnan avulla. Alueen laajuuden ja kehittämistavoitteiden suuren strategisen merkityksen vuoksi kaupunki valmistelee toimenpiteiden ohjaukseen ja toteuttamiseen tarkoituksenmukaiset toimintamuodot. Kehittämissitoumuksessa määritelty kaikkien osapuolten yhteinen ja koko aluetta koskeva kehittämissuunnitelma tuodaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Suunnitelmassa tulee erityistä huomiota kiinnittää eri toimenpiteiden ajoitukseen siten, että alueen vetovoima on mahdollisimman hyvä. Täten esim. Keran hallien käyttöä aluetta leimaavana kulttuurin, liikunnan ja muiden yhteisöllisten toimintojen mahdollistajana jatketaan suunnitellusti mahdollisimman pitkään.”

Partanen puheenjohtajan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Keran alueen kehittämisessä pyritään mahdollisuuksien mukaan huomioimaan alueen paikallishistoria. Tavoitetta tukemaan tutkitaan Keran maamerkinä toimineen ”Inexin pallon” alueella säilyttämisen mahdollisuudet ja kustannukset. Päätös pallon mahdollisesta säilyttämisestä alueella/ siirtäminen alueen sisällä tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ja Partasen lisäysehdotukset hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen ne.

## Päätös

Kaupunginhallitus:

1

hyväksyi liitteenä olevat maanomistajien ja Espoon kaupungin välillä 4.8.2021 allekirjoitetut maankäytösopimukset ja alueiden luovutusta koskevat esisopimukset,

2

oikeutti kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevien esisopimusten mukaiset alueiden luovutusta koskevat sopimukset ja päättämään niihin mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 27.11.2019 päivätyn ja 21.10.2020 muutetun Kera, asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7263, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130140.

4

päätti antaa seuraavan Keran alueen kaikkia jatkotoimia koskevan valmistelukehotuksen: Kaupungin kaikki toiminta edistää maankäytösopimukseen kuuluvan kehittämissitoumuksen toteutumista

aktiivisen kumppanuustoiminnan avulla. Alueen laajuuden ja kehittämistavoitteiden suuren strategisen merkityksen vuoksi kaupunki valmistelee toimenpiteiden ohjaukseen ja toteuttamiseen tarkoituksenmukaiset toimintamuodot. Kehittämissitoumuksessa määritelty kaikkien osapuolten yhteinen ja koko aluetta koskeva kehittämissuunnitelma tuodaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Suunnitelmassa tulee erityistä huomiota kiinnittää eri toimenpiteiden ajoitukseen siten, että alueen vetovoima on mahdollisimman hyvä. Täten esim. Keran hallien käyttöä aluetta leimaavana kulttuurin, liikunnan ja muiden yhteisöllisten toimintojen mahdollistajana jatketaan suunnitellusti mahdollisimman pitkään.

5

päätöksi, että Keran alueen kehittämisessä pyritään mahdollisuuksien mukaan huomioimaan alueen paikallishistoria. Tavoitetta tukemaan tutkitaan Keran maamerkinä toimineen "Inexin pallon" alueella säilyttämisen mahdollisuudet ja kustannukset. Päätös pallon mahdollisesta säilyttämisestä alueella/ siirtäminen alueen sisällä tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi.