

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 93

§ 93

## **Karamalminrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130517, 54. kaupunginosa Kilo**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mikkola Jenni  
Westerlund Ina  
Pennanen Tarja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, lausunnot ja kannanotot on annettu Karamalminrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue130517,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.9.2023 päivätyn Karamalminrinne - Karamalmsbrinken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7482, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 130517,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

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

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

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 27.9.2023 pidettävään kokoukseen.

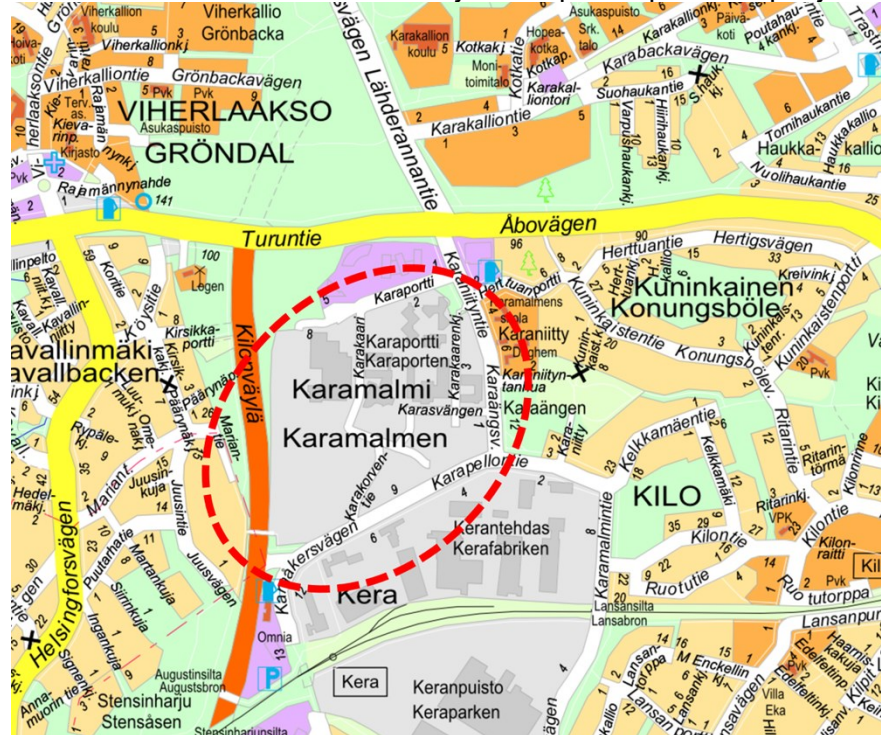
### **Selostus**

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostaloalueen rakentamisen Karamalminrinteeseen. Alue liittyy kehittyvään Keran keskusta-alueeseen. Kaavamutoksessa laajat työpaikkakortteleiksi kaavoitetut, mutta pääosin rakentamattomat alueet muutetaan asuin- ja virkistysalueiksi.

Muutoksella mahdollistetaan myös lähipalveluita alueen pohjoisosan säilyvän, jo rakennetun työpaikka-alueen yhteyteen. Lisäksi osoitetaan uusi linjaus alueen läpi kulkevalle joukkoliikenteen runkoyhteydelle. Kaava-alueeseen sisältyvät myös Kehä II:n liittymäratkaisut Keran alueella.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 199 735 kerrosneliömetriä (k-m<sup>2</sup>). Asemakaavalla muodostuu 66 035 k-m<sup>2</sup> uutta asuinrakennusoikeutta. Työpaikkarakennusoikeutta poistuu 89 700 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan kaava-alueelta vähenee 23 665 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Karamalminrinne - Karamalmsbrinken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7482, korttelit 54040 ja 54185-54190, katu-, liikenne- ja virkistysalueet, muodostuu uudet korttelit 54194-54197, poistuu kortteli 54189, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 130517.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen maanomistaja Nokia Oyj on hakenut alueen kaavoitusta 30.6.2017 ja 4.4.2023 kirjatulla hakemuksilla. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.9.2017.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kilon kaupunginosassa. Alue sijoittuu kehittyvän Keran keskusta-alueen pohjoispuolelle. Metsäinen alue erottaa Keran asemanympäristöä ja Karaportin jo rakennettua yrityskampusta. Karamalmin työpaikka-alueelle on rakentunut monipuolista elinkeinotoimintaa. Alueelle sijoittuu mm. Nokian pääkonttori, vierailijakeskus, datakeskus sekä useampi toimistorakennus. Alueella on runsaasti pysäköintiä niin laitoksissa kuin maantasokentillä.

Karaportin pohjoisosassa sijaitsevassa toimistokäyttöön rakennetussa rakennuksessa toimivat väliaikaistiloissa Leppävaaran lukio ja

ammattikorkeakoulu Metropolia. Näiden lähialueella sijaitsee myös muutama lounasravintola ja kahvio.

Pohjoispuolinen työpaikka-alue on pääasiassa rakennettua ja läpäisemätöntä pintaa, lukuun ottamatta kortteleiden välistä kapeaa puistoaluetta. Alueen eteläosa on puoliksi rakennettua pysäköintialuetta ja puoliksi luonnontilaisempaa metsä- ja kallioaluetta. Alueen lounaisosan metsä on vuonna 2021 laaditussa luontoselvityksessä todettu eteläisen Espoon mittakaavassa luontoarvoiltaan sangen arvokkaaksi. Metsäalueella sijaitsee liito-oravan ydinalue sekä lahokaviosammaleen esiintymiä.

Liikenteellisesti Keran alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Alue yhdistyy muuhun ajoneuvoliikenneverkostoon Kehä II:lle johtavan Karapellontien ja Turuntielle johtavan Karaniityntien kautta.

Keran juna-asemalla pysähtyy pääradalla kulkevia lähiliikenteen junia. Espoon kaupunkirata tuo kaksi lisäraidetta Leppävaaran ja Kaukalahden välille ja parantaa entisestään alueen joukkoliikenneyhteyksiä. Bussiliikennettä liikennöi Turuntiellä, Karapellontiellä ja Karaniityntiellä. Alue sijaitsee jalankulun ja pyöräilyn pääyhteyksien varrella.

Suunnittelualue on pääosin Nokia Oyj:n omistuksessa. Korttelin 54185 tontin 1 omistaa Sagax Finland Oy. Katualueet sekä jo kaavoitetut virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki. Kehä II:n liikennealueen omistaa valtio.

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

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Alue sijoittuu Leppävaaran ja Kauniaisten keskustatoimintojen alueiden välille pääradan varrelle.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Keran osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue osoitetaan toiminnallisesti monipuoliseksi alueeksi, jossa asuminen, palvelut ja työpaikkatoiminnot sekoittuvat. Asumisen toiminnot painottuvat Karaportin eteläosassa (A1/TP). Työpaikkatoiminnot painottuvat Karaportin pohjoisosassa (TP/A1). Alueelle on osoitettu myös virkistyskohdealue sekä liito-oravan elinalueita ja kulkuyhteyksiä.

Liikenteen osalta osayleiskaava osoittaa alueelle pohjoiseteläsuuntaisen pikaraitiotieyhteyden sekä kävely- ja pyöräreitin. Liikennealue (Kehä II), pääkatu ja kokoojakadut reunustavat aluetta. Osayleiskaavassa Kehä II:n suuntaan on esitetty vaihtoehtoiset kokoojakadut.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

### **Asemakaava**

Kaavamuutosalue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennuksien korttelialueiksi (KTY) lisäksi on varattu tilaa pysäköinnille (LPA). Alueen keskelle on osoitettu kapea

puistoakseli (VP). Kehä II on maantien aluetta (LT) ja sen itäpuolella on pienialainen varaus teollisuusraiteelle (LRT). Voimassa olevissa asemakaavoissa on varauduttu kehä II:n eritasoliittymään sekä alueen läpi kulkevaan joukkoliikennekäytävään.

## **Taustaa**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 9.5.2017 koko Keran alueen asemakaavoituksen pohjaksi kaavalliset tavoitteet. Karamalminrinteen kaava-alue on pohjoisin osa uudistuvan Keran kokonaisuudesta.

Keran alueen asemakaavoista eteläisin, pääradan eteläpuolelle sijoittuva Kera (alue 130140) on saanut lainvoiman 24.11.2021. Radan vierustan pohjoispuolelle sijoittuva Karapellon kaava (alue 130516) on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 24.5.2022 ja on nyt maankäyttösopimusneuvotteluissa. Karapellon kaavasta erotettu osa Karapellonlaita (alue 130518) on saanut lainvoiman 30.8.2023.

## **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 24.1.2023.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Karamalminrinteen keskeinen suunnittelualue oli mukana koko Keraa koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vuonna 2017. Muuttuneiden suunnittelutavoitteiden ja reunaehtojen vuoksi Karamalminrinteen kaava-alueelle laadittiin uusi OAS vuonna 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 23.8.2022. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 4.10.2022 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta, lausuntoja kuusi kappaletta ja kannanottoja neljä kappaletta.

Saapuneiden mielipiteiden sisältö oli hyvin yhtenevä. Mielipiteissä vaadittiin suunnittelualan koko metsäisen alueen säästämistä ja suojelua sekä myös koko kaavamuutoshankkeen hylkäämistä.

Caruna Oy:n, Fortum Power and Heat Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnoissa otettiin kantaa alueen tuleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä otti kantaa joukkoliikenteen runkoyhteyden tilavarauksiin ja toimintaympäristöön. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus edellytti lausunnossaan viranomaisneuvottelun järjestämistä. Lausunnossa oli lisäksi kiinnitetty huomiota Kehä II:n ja Keran alueen liittymäratkaisuun, luonnonsuojelukysymyksiin sekä kaavan kestävyystavoitteisiin.

Ympäristönsuojelun kannanotossa tuotiin esiin alueen luontoarvoja ja ympäristöriskejä. Kasvun ja oppimisen toimiala ja Tilapalveluiden kannanotot koskivat alueelle suunnitellun päiväkodin tilatarpeita.

Muissa lausunnoissa tai kannanotoissa ei ollut huomautettavaa.

Maankäytön perusratkaisu on säilynyt hyvin saman tyyppisenä valmisteluaineistoon verrattuna. Korttelirakenteessa suurin muutos koskee päiväkotitonttia, joka vaihtoehtotarkastelun jälkeen päätettiin sijoittaa Kuviokujan varrelle alueen pohjoisempaan osaan. Päiväkodin

vaihtoehtotarkastelussa korostui ratkaisu, jossa päiväkotitontti on mahdollisimman tilava ja tontin rakentaminen on kaupungin talousraamiin sopiva.

Korttelin 54187 tontin 2 käyttötarkoituksen muuttamista päiväkoti- ja hoivapalvelutoimintaan tutkittiin, mutta hankkeelle ei ainakaan tässä vaiheessa nähty edellytyksiä, joten kyseiselle tontille ei ole esitetty käyttötarkoituksen muutoksia.

Kortteli 54021 oli mukana kaavan valmisteluaineistossa, jotta voitiin tutkia pikaraitiotielinjan mahdollisia vaikutuksia kortteliin. Kaavaa varten laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman esittämä pikaraitiotielinjaus ei tuo muutoksia kortteliin, joten se ei ole enää mukana kaavaehdotuksessa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa on käyty neuvotteluja Kehä II:n liikenneverkollisesta asemasta. Neuvottelut ovat edelleen kesken. Kaavaehdotuksessa on ratkaistu liittymä Kehä II:n suuntaan, mutta siinä ei oteta kantaa Kehä II:n muuttamiseen tiealueesta kaduksi. Liikenneselvityksiin perustuen eritasoliittymästä on luovuttu ja liittyminen on esitetty nykyisen tasoliittymän kohdalle.

Liito-oravista on tehty tarkentavia selvityksiä ja maastomittauksia. Liito-orava-alueisiin ja -reitteihin liittyviä suunnitteluratkaisuja on tarkennettu lisäselvitysten perusteella.

## **Asemakaavan muutos**

### **Yleisperustelu**

Asemakaavan muutoksella toteutetaan laadukasta asumista hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Espoo-tarinan mukaisesti Keraa kehitetään raiteen varrella olevaksi tiiviiksi kaupunkikeskukseksi. Asemakaavan muutos jatkaa ja täydentää Keran alueen asemakaavoitettua kaupunkirakennetta uudella asuinrakentamisella sekä tuo kehittyvän alueen asukkaille ja muille käyttäjille lisää palveluita.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 26,6 ha. Alueelle osoitettava rakennusoikeus on yhteensä 199 735 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus vähenee 23 665 k-m<sup>2</sup>.

### **Uusi asuinkerrostaloalue**

Kaava mahdollistaa kaupunkirakennetta tiivistävää asuinrakentamista Keran aseman ympäristön ja olemassa olevan Karamalmin työpaikka-alueen välille. Uutta asuinkerrostalorakentamista osoitetaan 66 035 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluvut vaihtelevat pääosin neljän ja kahdeksan välillä. Alueelle on sijoitettu myös kolme korkeampaa maamerkkirakennusta, jotka ovat 12-kerroksisia.

Uudella asuinalueella pyritään yhtenäiseen ja harmoniseen kaupunkikuvaan. Aluerakenne muodostuu kapearunkoisten rakennusmassojen umpikorttelimaisista osista, jotka ryhmittyvät rajaamaan

keskeistä puistoaluetta sekä katualueita. Korttelirakenne avautuu ympäröiviä metsäisiä alueita vasten.

Asuinkortteleilla on maanvaraiset pihat, joiden vehreyttä ohjataan viherkertoimella.

Alueelle rakennetaan kaksi uutta pysäköintilaitosta. Alueella jo oleva suuri työpaikka-alueita palvelemaan rakennettu pysäköintilaitos säilytetään ja sitä hyödynnetään jatkossa myös asukaspysäköintiin.

### **Karaportin työpaikka-alue**

Pohjoisosan toimistokorttelit säilyvät pääosin nykyisellään työpaikka-alueena. Toimitila-alueilla on 130 700 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Osoitteessa Karaportti 2 toimii väistötiloissa Metropolian ammattikorkeakoulu sekä Leppävaaran lukio. Kaavalla mahdollistetaan väliaikaisluvilla toimistorakennukseen saneerattujen opetustilojen pysyvämpi käyttö. Pohjoisosaan on myös osoitettu tilavaraus päiväkotitontille, johon on varattu rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Viheralueet ja luonnonmonimuotoisuus**

Asuin- ja työpaikka-alueita yhdistää puistoalue, joka on kokonaisuudessaan noin 1,9 ha. Kaavan määräyksillä ja suunnitteluratkaisuilla pyritään kehittämään monimuotoisten kaupunkibiotooppien muodostumista osaksi tiivistyvää kaupunkirakennetta, niin virkistys- kuin piha-alueilla.

Kaavalla turvataan liito-oravan elinympäristöä sekä elinympäristöjä yhdistäviä ekologisia yhteyksiä. Metsäisinä säilyviä lähivirkistys- ja suojaviheralueita osoitetaan yhteensä noin 3,4 ha.

Karapellontielle suunniteltu katualue ja joukkoliikennevaraus ulottuvat liito-oravan ydinalueelle, todennäköisesti heikentäen tai hävittäen liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa. Tälle alueelle on yhdessä Karapellon ja Karamalminrinteen kaavavalmistelun aikana tarkoitus hakea poikkeamislupaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikan hävittämiseen tai heikentämiseen. Lajin suotuisa suojelutaso alueella ei vaarannu.

### **Liikenne**

Kaava-alueen katujen mitoituksessa huomioitu joukkoliikenteen runkoyhteys, jalankulkua ja pyöräilyä tukevat ratkaisut, katuvihreä ja yleinen pysäköinti. Myös autoliikenteen toimivuus on varmistettu.

Kehä II:n ja Karapellonlaidan liittymä on esitetty nykyisen tasoliittymän mukaisesti. Kaavavalmistelun yhteydessä tehdyn selvityksen mukaan eritasoliittymälle ei ole liikenteellistä tarvetta ja nykyisen tasoliittymän toimivuus säilyy riittävänä myös kehittyvän alueen ennustetilanteessa.

Kaava-alueelle on suunniteltu yleisiä autopaikkoja katujen varteen noin 61. Tämä vastaa asumisen osalta noin 1 autopaikka/1 00 k-m<sup>2</sup> mitoitusta (alueen eteläosan mitoitusavoite on 1 ap/1 500 k- m<sup>2</sup> ja pohjoisosan 1 ap/1 000 k- m<sup>2</sup>). Myös yleinen pyöräpysäköinti on huomioitu kaavassa. Katualuille, kuten mahdollisen raitiotiepysäkin läheisyyteen, Yhteisaukiolle ja puistoihin puistotoimintojen läheisyyteen on estetty yleisiä pyöräpysäköintipaikkoja.

## **Kestävä kehitys**

Kaavaratkaisu sisältää useita alueen kestäväan kehitykseen ohjaavia kaavamääräyksiä ja suunnitteluratkaisuja. Osa kestäväan kehitykseen ohjaavista ratkaisuista on nostettu omaksi kestäväan kehityksen kaavamääräykseksi. Maankäytön kehittämisen rinnalla Keran alueella on käynnissä useita muita kestäväan kehitykseen tähtääviä kehitys- ja tutkimusprojekteja.

Keran asemakaavan maankäyttösopimusten yhteydessä hyväksytty kehittämissitoumus ohjaa Keran alueen kehittymistä Espoon hiilineutraaliustavoitteen ja kestäväan kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Kera-sitoumuksen mukainen kehittämissitoumus on suunnitteilla myös Karamalminrinteen alueelle.

## **Sopimusneuvottelut**

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

## **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Muutos edellyttää investointeja katu- ja puistoalueisiin sekä koulu- ja päiväkotiverkkoon. Karamalminrinteen asemakaavan muutoksen katu- ja puistoverkon alustavia rakentamiskustannuksia on arvioitu kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä. Kustannuksiin ei ole tässä vaiheessa sisällytetty raitiotiehen liittyviä kustannuksia. Alustavan tarkastelun perusteella maankäyttösopimuksilla saatavilla tuloilla katetaan alueen asuinrakentamisen mahdollistamiseksi tarvittavan kunnallistekniikan kustannukset.

## **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaava-alueelle on laadittu lähiympäristösuunnitelma, jossa on tarkasteltu uuden virkistysalueen tilatarpeet sekä toiminnalliset- ja maisemalliset tavoitteet.

Keskeisen uuden asuinalueen kortteleiden rakentamista havainnollistaa korttelisuunnitelma, joka sisältää alustavat rakennussuunnitelmat.

## **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 4.10.2017 alkuperäisen kaavamuutoshakemuksen mukaisista kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

## **Hyväksyminen**

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

## **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Kasvu ja oppiminen, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottopyyntö

- Tilapalvelut -liikelaitos, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Kauniaisten kaupunki, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

## **Liitteet**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | 130517 Karamalminrinne mielipiteiden yhteenveto ja vastineet                   |
| 2 | 130517 Karamalminrinne lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

## **Oheismateriaali**

- 130517a Karamalminrinne määräykset
- 130517a Karamalminrinne asemakaava
- 130517a Karamalminrinne ajantasakaava
- 130517a Karamalminrinne havainnekuva
- 130517 Karamalminrinne kaavaselostuksen liitteet
- 130517 Karamalminrinne kaavaselostus