

Lausunto Keran asemakaavan muutosehdotuksesta (Espoon kaupunki)

262/10.02.03/2017

YLKV 11.02.2020 § 16

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.12.2019 päättänyt asettaa Kera, alue 130140, asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 7.1.–5.2.2020. Kauniaisten kaupungilta on pyydetty kaavaehdotuksesta lausuntoa 5.2.2020 mennessä. Maankäyttöyksikkö on pyytänyt lausuntoaikaa jatkettavaksi yhdyskuntavaliokunnan käsittelyn edellyttämän ajan. Lausuntopyyntö on **oheismateriaalina**.

Lausuntoaineisto on nähtävissä hankkeen internetsivulla ([linkki](#)).

Keran asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavarunko olivat nähtävillä 18.9.–17.10.2017, jolloin maankäyttöpäällikkö on antanut Kauniaisten kaupungin kannanoton ko. valmisteluaineistosta.

Asemakaavoitusta ohjaavat maankäyttösuunnitelmat

Suunnittelualue käsittää Keran entisen teollisuus-, varastointi- ja toimistoalueen rantaradan eteläpuolelle sijoituville osin. Osa alueen rakennuksista on tyhjillään, mutta merkittävä osa on määräaikaisesti väliaikaiskäytössä. Alueella ei esiinny suojeltavia luontotyyppisiä. Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa ja sen pinta-ala on n. 28 ha.

Kaava-alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta, jota koskee myös tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä. Vireillä olevan Uusimaa-kaava 2050:n nähtävillä olleessa ehdotuksessa kaava-alueella koskee pääkaupunkiseudun ydinvyöhykemerkinä, jolla on osoitettu pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Rantarata on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä pääratana. Kehä II:ta ei ole osoitettu maakunnallisesti merkittävänä tienä. Kaavamutosehdotus on maakuntakaavan ja nähtävillä olleen Uusimaa-kaava 2050:n mukainen.

Suunnittelualueella koskee 2018 lainvoiman saanut Keran osayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), kaupunkimaista asuinalueita, jonne tulee rakentaa ensisijaisesti asuin- ja työpaikka-alueita (A1), 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 ete-

läpuolelle 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. Asemakaavan muutosehdotus on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutosehdotuksen kuvaus

Kaavamuutos perustuu Keran osayleiskaavaan ja sen jälkeen laadittuun Keran asemakaavarunkoon. Tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen, päiväkotineen ja puistoineen siten, että alueen suunnittelua ja toteutusta ohjaa tavoite olla kestävä kehityksen ja kiertotalouden esimerkkialue. Tavoitteissa on nostettu esiin myös erityisesti erinomainen saavutettavuus sekä kestävä liikkuminen ja energiaratkaisut. Keran alue tukeutuu varhaiskasvatusta ja kouluja lukuun ottamatta julkisten palveluiden osalta Viherlaakson, Kilon ja Leppävaaran palveluihin.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 300 500 k-m², josta asuamista on 276 000 k-m². Tämä tarkoittaa laskennallisesti n. 5500 uutta asukasta (1 asukas/50 k-m²). Liiketilaa tai vastaavaa on osoitettu vähintään 10 800 k-m². Alueen rakennusoikeus kasvaa n. 146 000 k-m².

Keran aseman viereen on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C-1), jolle saa sijoittaa asunto-, asuntola-, toimisto-, hotelli- ja liiketiloja, pysäköintilaitoksen sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa rautatieasemaan liittyviä tiloja ja kulkuyhteyksiä sekä vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa, mutta sen koko rajoitettu enintään 5000 k-m²:iin. Asuntojen määrä ko. korttelialueella on rajoitettu 53 000 k-m²:iin. Kortteliin on sijoitettu kaava-alueen korkeimmat rakennukset (8-16 kerrosta) osoittamaan aseman paikkaa sekä toimimaan alueen maamerkkeinä suurmaisemassa. Myös radan pohjoispuolelle, aseman kohdalle, tullaan myöhemmin osoittamaan korkeita rakennuksia.

Asuntokerrostalokorttelit ovat pääosin 6-7 -kerroksisia lukuun ottamatta pientaloalueisiin rajoittuvia vaihteittumisalueita, joissa kerroksisuus vaihtelee kolmen ja viiden välillä. Alueen keskelle on osoitettu varaukset koulukeskukselle ja päiväkodille sekä virkistykselle (kaupunkipuistot). Varsinaiset virkistysalueet sijaitsevat kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolella.

Alue liittyy laajempaan liikenneverkkoon Kutojantien ja Karamalmintien koojakatujen kautta. Alue itsessään on kuitenkin suunniteltu ensisijaisesti julkiseen liikenteeseen tukeutuvaksi ja sisäisesti jalankulkua ja polkupyöräilyä suosivaksi. Suuret keskitetyt pysäköintilaitokset on sijoitettu niin ikään alueen reunoille, joka tukee em. liikennemuotojen priorisointia. Liityntäpysäköinti ja koulukiinteistön paikat sijoitetaan C-1 -korttelialueelle. Liikunta-

ja urheilukentille ei ole erikseen osoitettu pysäköintipaikkoja vaan ne käyttävät tarvittaessa alueen yleisiä autopaikkoja. Lisäksi osa kadunvarsipaikoista toimii aseman ja päiväkotien saatto- ja huoltoapaikkoina. Pysäköintimääräyksillä mahdollistetaan joustava pysäköinti; Mikäli autopaikat sijoitetaan laajaan pysäköintiyhtiöön keskitetysti ja nimeämättöminä, autopaikkojen vähimmäismäärään saa noin 20 % kevennyksen. Lisäksi kaavamääräyksissä on annettu lievennyksiä erilaisten toimenpiteiden kautta, jolloin voi saada kevennystä autopaikkamäärään enintään 20 %.

Kaavaa toteutetaan vaiheittain ja kaavamääräyksillä edistetään rakennusten väliaikaiskäyttöä. Kaavassa on myös määräyksiä ympäristöhäiriöiden estämiseksi ja vähentämiseksi.

Kauniaisten kaupungin lausunto kaavaluonnoksesta

Asemakaavan muutosehdotus ja siihen liittyvät selvitykset on laadittu huolellisesti ja selkeästi. Kaavaan on viety lähtökohtaisesti ne tarkoituksenmukaiset määräykset, joilla varmistetaan asetettujen tavoitteiden toteutuminen riittävässä määrin. Kaavakartan ja -määräysten esitystapa on informaation määrä huomioiden erittäin selkeä.

Suunnitelman sisäänpäin kääntynyt kaupunkirakenne tehostaa alueen itsenäisyyttä ja luo uuteen paikalliskeskukseen pikkukaupunkimaista vaikutelmaa suuresta tehokkuudesta huolimatta. Kaava antaa erinomaiset edellytykset kestäväan liikkumiseen tukeutuvan asuinalueen toteuttamiselle. Alueen palvelut ovat helposti saavutettavissa kävellen ja polkupyörällä, minkä lisäksi siirtyminen täydentävien palveluiden pariin onnistuu tulevaisuudessa kaupunkirataa ja runkolinjaa/pikaraitiotietä pitkin. Alueen toteutusta ohjaavissa sopimuksissa tulee kuitenkin pyrkiä kiirehtimään etenkin kaupallisten palveluiden toteuttamista, jotta alueelle asetetut tavoitteet konkreetisoituisivat mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ja asukkaiden olisi mahdollista omaksua kestävä liikkuvasuunnitelma elämäntapa.

Keran asemakaavoituksella tuetaan kokonaisvaltaisesti joukkoliikenteen saavutettavuutta sekä kävelyä ja pyöräilyä ja näin ollen pysäköintinormien rohkea keventäminen on perusteltua. Samalla kaavassa on kuitenkin vastuullisesti varauduttu pysäköintipaikkojen mahdolliseen lisätarpeeseen. Rakentamisen vaiheistukseen liittyvät määräykset ovat alueen turvallisuuden ja palvelujen kannalta kannatettavia, joskin ne saattavat toisaalta hidastaa alueen toteutumista.

Kauniainen on esittänyt aiemmin huolensa alueen liikenteellisistä vaikutuksista ja liikenteen mahdollisesta suuntautumisesta Kauniaisten läpi. Kaavaan liittyvien selvitysten perusteella liikenne suuntautuu Kauniaisista pois päin, jolloin vaikutukset Kauniaisille jäävät vähäisiksi ja sulautuvat seudun muuhun kasvuun.

YTJ:

Valiokunta esittää esityslistatekstistä ilmenevän lausunnon Keran asemakaavan muutosehdotuksesta Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Puheenjohtaja Berg ehdotti seuraavaa lisäystä lausuntoon:

"Julkisen liikenteen vyöhykejako on lisännyt B-vyöhykkeellä sijaitsevien liityntäpysäköintipaikkojen tarvetta, joka tulee huomioida Keran asemakaavoituksessa." Valiokunta hyväksyi lisäyksen yksimielisesti.

Päätös:

Valiokunta esittää esityslistatekstistä ilmenevän lausunnon Keran asemakaavan muutosehdotuksesta Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnalle lisäyksellä, että julkisen liikenteen vyöhykejako on lisännyt B-vyöhykkeellä sijaitsevien liityntäpysäköintipaikkojen tarvetta, joka tulee huomioida Keran asemakaavoituksessa.