

Lausunto Karapellon (alue 130516) asemakaavan muutosehdotukseen (Espoon kaupunki)

YLKV 18.01.2022 § 6

1088/10.00.00.01/2021

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on varannut Kauniaisten kaupungille mahdollisuuden antaa lausunto Karapellon asemakaavan muutosehdotuksesta (alue 130516). Maankäyttöyksikkö on pyytänyt lisää aikaa lausunnon jättämiselle ja saanut lausuntoaikaa jatkettavaksi 31.1.2021 asti. Lausuntopyyntö sekä kaavakartta ja kaavamääräykset ovat oheismateriaalina.

Kaavahankkeeseen liittyvä materiaali on nähtävillä hankkeen internetsivuilla osoitteessa

<https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/karapelto>

Suunnittelualue

Kaavamuutosalue sijaitsee Rantaradan pohjoispuolella Keran aseman kohdalla. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja sen kokonaispinta-ala on noin 32,2 ha. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä Karapellontiehen ja Karamalmintiehen. Lännessä kaava-alue ulottuu Kehä II:een. Alue on nykyisellään teollisuus-, varastointi- ja toimistoaluetta. Alueen länsiosassa olevat rakennukset ovat edelleen käytössä, mutta itäosassa sijaitsevat rakennukset ovat olleet käyttämättöminä useampia vuosia. Kaava-alue on pääosin rakennettua, mutta alueen pohjoisosassa sijaitsee pieni metsäinen kalliokumpare ja alueen itäreunassa on toinen pienialainen metsikkö. Metsäisillä alueilla on luonnonsuojelulla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ja ekologisia yhteyksiä.

Asemakaavoitusta ohjaavat maankäyttösuunnitelmat

Kaava-alue kuuluu voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen, 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 päätätänä.

Suunnittelualuetta koskee 2018 lainvoiman saanut Keran osayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), kaupunkimaista asuinalueutta, jonne tulee rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja (A1) sekä työpaikka-alueutta, jonne voidaan sijoittaa toimitiloja ja palveluja sekä teknistä huoltoa palvelevia rakennuksia (TP). Alueelle on osoitettu merkintä julkisia palveluja ja hallintoa varten (PY) sekä virkistyskohdealue (kaupunginosapuisto). Virkistyskohdealueiden kautta on osoitettu radan yli/ali jatkuva virkistysyhteys ja eteläosaan sijainniltaan ohjeellinen asuinalueet lävistävä kävely- ja pyöräilyreitti.

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. Jatkosuunnittelun yhteydessä on päädytty sijoittamaan julkisten palveluiden ja hallinnon alueenosa ruotsinkielisen Karamalmens skolanin eteläpuolelle täydentämään olemassa olevaa koulutoimintaa. Asemakaavan muutosehdotus noudattelee osayleiskaavaa.

#### Asemakaavan muutosehdotuksen kuvaus

Kaavamuutos perustuu Keran osayleiskaavaan ja sen jälkeen laadittuun Keran asemakaavarunkoon. Tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi siten, että alueen suunnittelua ja toteutusta ohjaa tavoite olla kestävän 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.

Kaava muuttaa nykyisen teollisuusalueen osaksi Keran uutta radan molemmille puolille sijoittuvaa asuin- ja keskusta-alueita. Keskustan korttelit ovat välittömästi aseman ympärillä eri liikennemuotojen solmukohtassa. Keskusta sijoittuu kahdelle asemakaava-alueelle: nyt käsiteltävänä oleva Karapelto 130516 ja valtuuston 13.9.2021 hyväksymä Kera 130140.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 247 000 k-m<sup>2</sup>, josta asumista on noin 222 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaa laskennallisesti n. 4 400 uutta asukasta (1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>). Liiketilaa tai vastaavaa on osoitettu n. 26 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeus kasvaa n. 31 000 k-m<sup>2</sup>.

Keskustatoiminnot (C-1) sijoittuvat kahteen Keran aseman viereiseen korttelialueeseen ja niiden rakentamistapa on muuta aluetta tehokkaampaa ja korkeampaa. Keskustatoimintojen korttelialueille saa sijoittaa asunto-, asuntola-, toimisto-, hotelli- ja liiketiloja, pysäköintilaitoksen sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Korttelialueita ei saa toteuttaa pelkästään asuin- tai asuntolatiloina, vaan korttelit tulee toteuttaa toiminnallisesti monipuolisina. C-1 korttelialueille saa lisäksi sijoittaa rautatieasemaan liittyviä tiloja ja kulkuyhteyksiä sekä yhteensä yhden vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelin 54161 C-1 korttelialueelle tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa, mutta sen koko rajoitettu enintään 5000 k-m<sup>2</sup>:in. Kortteleihin on sijoitettu kaava-alueen kolme korkeinta rakennusta (XVI). Korkeimmat rakennukset sijoittuvat Keransillan tuntumaan muodostaen yhdessä radan eteläpuolisen vastaavan korkuisen rakennuksen kanssa alueen keskipisteen.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-1) ovat vaihtelevan muotoisia umpikortteleita. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto-, ja työtiloja. Kortteli-alueiden asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat IV - XIV välillä. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat radan läheisyyteen, jossa ne liittyvät osaksi keskustakortteleiden sarjaa.

Asuin-, liike-, toimisto- ja urheilurakennusten korttelialue (AL-1) sijaitsee radan ja Kehä II:n välittömässä läheisyydessä. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Liike- toimisto-, urheilu- ja pysäköintirakennukset on sijoitettu korttelialueen itäosaan suojaamaan asuinpiha-alueita liikennemelulta. Asuinkerrostalojen

rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut ovat VIII, IX ja XII. Korkein rakennus sijoittuu Keramiikka-aukion näköpääteeksi. Korttelin länsiosaan on sijoitettu muut AL-1- korttelin toiminnat suojaamaan piha-aluetta Kehä II:n liikennemelulta.

Alueen pohjoisosaan on osoitettu toimistorakennusten korttelialue (KT) ja itäosaan on osoitettu aluevaraus yleisten rakennusten korttelialueelle (Y). Myös viheralueet on osoitettu alueen itäosiin. Osa puistoista toimii tilallisesti ja toiminnallisesti monipuolisina kaupunginosapuistoina ja osa toimii lähivirkistysalueina, joilla on säilytettäviä luontoarvoja, kuten liito-oravien suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologisia yhteyksiä. Osaan puistoista kohdistuu melun ja ilmanlaadun näkökulmasta rajoituksia herkille toiminnoille.

Kortteleiden autopaikat on osoitettu pääasiassa pysäköintitaloihin tai pihakansien alle. Lisäksi on suunniteltu yleistä kadunvarsipysäköintiä alueella asioiville ja vieraileville. Pysäköintimääräyksillä mahdollistetaan joustava pysäköinti.

Liikkuminen alueella tukeutuu vahvasti jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen Keran rautatieaseman ja joukkoliikenteen runkoyhteyden kautta, mutta myös ajoneuvoliikenteen sujuvuuteen on kiinnitetty huomiota. Alue liittyy laajempaan liikenneverkkoon Karapellonlaidan, Karapellontien ja Karamalmintien kokoojakatujen kautta. Alueelle on tehty liikenne-ennuste ja vilkkaimpiin liittyisiin toimivuustarkastelu. Kriittisimmissä liittymissä Kehä II:n ja Karapellontien osalta toimivuus on tyydyttävällä tasolla. Liikenneselvityksen liikenne-ennusteen mukaan koko Keran alueen, sis. Karapellon ja Keran asemakaava-alueen, asukkailla kävely ja joukkoliikenne olisivat kulkutapoina noin neljänneksen yleisempiä kuin Espoossa keskimäärin.

Kaava mahdollistaa monipuoliset julkiset ja yksityiset palvelut. Kauppa keskitetään erityisesti aseman ympärille, jolloin mahdollistetaan päivittäistavarakaupan hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Uudet suuret myymälät (supermarketit) on sijoitettu aseman tuntumaan, missä hyödynnetään aseman kulkijavirrat ja liityntäpysäköinti. Kaavan mahdollistaman kaupallisen ratkaisun ei arvioida uhkaavan Kauniaisten keskustaa kaupan ja palveluiden keskuksena. Kaupallisia vaikutuksia on arvioitu Keran osayleiskaavan kaupallisessa selvityksessä, jota on päivitetty 2019 Keran asemakaavoitusta silmällä pitäen. Selvityksen perusteella Keraan sijoittuva päivittäistavarakauppa ei uhkaa nykyisten myymälöiden tulevia toimintaedellytyksiä. Keran kaupallinen mitoitus mahdollistaa monipuolisen ja kattavan palvelutarjonnan lähialueen asukkailla. Mitoitus ei kuitenkaan uhkaa olemassa olevien tai suunnitteilla olevien yksiköiden toimintaedellytyksiä. Päivittäistavarakaupan kilpailun näkökulmasta kaupalle on osoitettu riittävästi sijaintipaikkoja, jotta mahdollistetaan eri toimijoiden sijoittuminen lähes samankaltaisilla päivittäistavarakaupan konsepteilla Keran alueelle. Erikoistavarakaupan asioinnit joudutaan hoitamaan pääosin muualla, todennäköisesti erityisesti Leppävaarassa. Erikoistavarakaupan osalta vaikutukset muihin keskuksiin jäävät hyvin pieniksi. Keran liiketilat eivät merkittävästi vaikuta Espoon ja pääkaupunkiseudun vähittäiskaupan palveluverkkoon.

#### Kauniaisten kaupungin lausunto kaavaehdotuksesta

Kauniaisten kannalta kaavaehdotuksen olennaisimmat vaikutukset liittyvät liikenteeseen ja kaupallisiin palveluihin. Ehdotuksessa esitettyjen selvitysten perusteella liikenteen toimivuus kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä pysyy vähintäänkin tyydyttävällä tasolla. Toimivuustarkastelu perustuu olettamukseen, että alueen asukkailla kävely ja joukkoliikenne ovat kulkutapoina noin neljänneksen yleisempiä kuin Espoossa keskimäärin. Kauniainen ilmaisee

kuitenkin huolensa väistämättä lisääntyvästä liikenteestä lähialueellaan ja etenkin sen vaikutuksista Kauniaisten pienimittakaavaiseen paikallisliikenteen verkostoon. Kauniainen esittää vahvana pyyntönään, että Karapellon alueen liikennejärjestelyt suunnitellaan ja niiden toimivuus varmistetaan siten, että Kauniaisten katuverkkoon ei kohdistu liikennemäärien kasvua.

Kaava-aineistossa esitetyn kaupallisen selvityksen perusteella kaavan mahdollistama kaupallinen mitoitus ei uhkaa olemassa olevien tai suunnitteilla olevien yksiköiden toimintaedellytyksiä. Kauniainen pitää tärkeänä, että Kauniaisten liikekeskusta säilyy elinvoimaisena paikalliskeskuksena.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää antaa Espoon kaupungille esitystekstistä ilmenevän lausunnon Karapellon asemakaavan (alue 130516) muutosehdotukseen.

Lisäksi valiokunta päättää lähettää asian edelleen tiedoksi KH:lle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Lausuntopyyntö

Jakelu:

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunginhallitus (tiedoksi)