

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Kilonpuisto IA

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 21.1.2019 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 4.2. - 5.3.2019.

Yhteenveto mielipiteiden vastineista lähetetään kaikille muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kirjallista vastinetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyyn mielipiteeseen on pyydetty 1 kpl mielipiteen jättäjää.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Harald Arlander, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Salla Mäkelä, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Minna-Maija Sillanpää, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Muistutuksia jätettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolon aikana yhteensä 9 kappaletta. Mielipiteissä pääosin vastustettiin kaavamutosta sekä tuotiin esille huoli suunniteltujen asuinkerrostalojen vaikutuksesta lähiympäristöön, rakentamisen korkeudesta, varjostamisesta, tehokkuudesta, ajo- ja pysäköintijärjestelyistä, junaradan meluhaitan kasvusta sekä rakentamisen aikaista haitoista. Mielipiteissä ehdotettiin myös nykyisen asemakaavan säilyttämistä.

1. Rakennusten kerroskorkeus

Mielipiteissä pyydetään, että suunniteltujen asuinkerrostalojen kerroskorkeutta laskeetaan, ja että sen tulisi olla enintään 3-5 kerrosta. Lisäksi esitettiin määritelmiä valokulmista ja tulevan rakentamisen etäisyydestä suhteessa nykyisiin ympäristön rakennuksiin.

Perusteluiksi kerroskorkeuden laskemiselle mielipiteiden jättäjät esittävät:

- Kilonpolku jää pysyvästi varjoon. Rakennukset varjostavat syyskesästä lähtien aamupäivän auringon As Oy Kilonrinteen kerrostaloilta. Varjoisuushaitta on ilmeinen. Kilonkuja 2:n talot jäisivät ylimpiä kerroksia myöten täysin pimennoon.
- Kilo ei ole Espoon omassa alueluokittelussa niin potentiaalinen alue, että se tulisi kehittymään kaupunkikeskukseksi.
- Suunniteltu rakentaminen on liian tiivistä ja haittaa naapureiden mahdollista tulevaa maankäyttöä sekä naapuritontin leikkipaikkaa.
- Rakennusten etäisyys As Oy Kilonrinteen tontista tulisi olla vähintään puolet rakennuksen korkeudesta ja etäisyyden vähintään 8 metriä.
- Rakennusten on mahdollistettava 45 asteen valokulma As Oy Espoon Kilonrinteen tontin rajalta maantasolta kuvattuna.
- Talot ovat liian massiivisia ja korkeita liian ahtaassa paikassa.
- Tontin suunniteltu tehokkuus on huomattavasti korkeampi kuin lähialueen muilla asumiseen kaavoitetuilla tonteilla.

Vastine:

Mielipiteet OAS -vaiheen maankäyttöluonnosten liian korkeista kerrostaloista ja kerroskorkeuksista on huomioitu pienentämällä VII- ja VIII -kerroksisia (seitsemän ja kahdeksan) asuinkerrostaloja V ja VI kerrosta (viisi ja kuusi) korkeiksi. Viitesuunnitelmien läntisen rakennuksen kerroskorkeutta on vähennetty yhdellä, ja itäisen rakennuksen kerroskorkeutta kahdella kerroksella. Rakennusoikeutta on kaavaehdotuksessa esitetty yhteensä noin 1 000 kerrosalaneliometriä (k-m²) vähemmän, kuin

OAS -vaiheen suunnitelmissa. Aiemmin alueelle suunniteltiin rakennusoikeutta yhteensä noin 4 700 k-m², kun nyt kaavaehdotuksessa esitetään rakennusoikeutta 3 750 k-m². V ja VI kerrosta korkeat asuinkerrostalot muodostavat ympäristön nykyisille rakennuksille ja asunnoille selvästi pienemmät näkymäesteet ja varjoisuusvaikutukset kuin aiempien suunnitelmien rakennukset.

8 metrin etäisyyttä edellytetään minimissään kahden asuinrakennuksen välille paloturvallisuussyistä silloin, kun ei ole naapurin suostumusta rakentaa lähemmäs ja paloturvallisuutta parantavaa ratkaisua. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen tulee sijoittumaan noin 35 metrin etäisyydelle As Oy Kilonrinteen rakennuksista.

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen lisää varjoisuutta suunnittelualueen pohjoispuolella As Oy Espoon Kilonrinteen alueella sekä 54099 tonttien 1 ja 2 sekä korttelin 54164 tontin 5 leikkipaikoilla osan aikaa vuorokaudesta. Varjoisuus ei kuitenkaan ole ympärivuorokautista, vaan ajoittuu keskipäivän tienoille. Perustelu 45 asteen valokulmasta As Oy Espoon Kilonrinteen tontin rajalta maantasolta kuvattuna ei ole kohtuullinen huomioden sen, että As Oy Espoon Kilonrinteen asuinrakennuksista on noin 35 metrin matka suunnittelualueen reunalle eli Kilonpolun etelälaidalle. Kyseinen 35 metrin välimatka muodostuu pääosin taloyhtiön paikoitusalueesta sekä yli 6 metriä leveästä Kilonpolun jalankululle ja pyöräilylle varatusta katualueesta eli yleisestä alueesta. Autopaikoitukselle ei ole haittaa kaavaehdotuksen mukaisten rakennusten varjosta. As Oy Kilonrinteen, korttelin 54099 tontin 1 sekä korttelin 54164 tontin 5 ja 6 leikkialueet sijaitsevat kaavaehdotuksen lähellä, ja niitä tuleva rakentaminen varjostaa ajoittain keskipäivän ja iltapäivän aikana. Aurinko paistaa kuitenkin iltapäivän ja illan välillä As Oy Kilonrinteen sekä korttelin 54099 tontin 1 leikkipaikoille kevään ja syksyn välisenä aikana. Kaikkia leikkialueita varjostaa kuitenkin nykytilanteessakin aamupäivisin kaavaehdotusalueen itäpuolella sijaitseva korttelin 54164 tontin 5 asuinkerrostalo, joka on VI – VII kerrosta korkea, ja kaavaehdotuksen mukaisia asuinkerrostaloja korkeampi. Varjoisuustilanteessa on syytä myös ottaa huomioon kaavaehdotusalueen nykyinen puustoltaan täysikasvuinen metsä, joka varjostaa keski- ja iltapäivän välillä puiden ollessa lehdessä.

As Oy Kilonrinteen asunnot eivät jää kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen vuoksi ylimpiä kerroksiaan myöten varjoon. Viitesuunnitelmien (Lundén) varjoisuustarkastelun mukaan kevätpäiväntasauksen aikaan alin kerros tai alimmat kaksi kerrosta jäävät aamuauringon aikaan osin tulevien asuinkerrostalojen varjoon. As Oy Kilonrinne sijaitsee maastossa hieman korkeammalla kuin tulevat kerrostalot. Tämä ja asuinkerrostalojen noin 35 metrin etäisyys tuleviin kerrostaloihin mahdollistaa vain vähäiset varjoisuusvaikutukset kevätpäiväntasauksen ja syyspäiväntasauksen välisenä aikana. Kaavaehdotuksen mukainen rakennusmassa on jaettu kahteen osaan, jotta varjostamisvaikutus jäisi pienemmäksi, ja jotta näkymät suunnittelualueen pohjoispuoleisista kiinteistöistä aseman suuntaan eivät sulkeudu niin laajalti. Talviaikaan auringon valokulma on luonnollisesti pienempi ja varjot pidempiä. Silloinkin varjoisuusvaikutus ympäröiviin asuinkerrostaloihin on vain osan päivästä, eikä mikään lähialueen asunnoista tai leikkialueista tule olemaan ympärivuorokautisesti

pimennossa kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen vuoksi. Kilonpolku ei jää kokonaan pimentoon.

Kilo tukeutuu nykyisin ja tulevaisuudessa pääosin Leppävaaran suuralueen palveluihin Leppävaaran kaupunginosassa, jotka ovat pääosin hyvin saavutettavissa Kilon aseman vierestä. Asemanseutujen ja etenkin aseman viereisen rakentamattoman asemakaavoitetun maa-alueen rakentaminen ja tiivistäminen tukee kestävästä kehityksen ja yhdyskuntarakenteen tavoitteita. Kaavaehdotus luo toimivampaa elinympäristöä, sillä kun kaavamuu-osalueen läntisin kärki osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetuksi katualueeksi, se mahdollistaa yhteyden tulevan kaupunkiradan viereen esitetylle ”Rantaradanbaanalle”, joka toimii tavoiteverkon mukaisena pyöräilyn laatu-reittinä.

Kaavaehdotuksen asuinkerrostalot ovat matalampia kuin saman korttelin viereisen tontin 5 ja 6 asuinkerrostalot. Kaavaehdotuksen tehokkuus on $e=1.10$. Kilon aseman seudulla on useita e-luvulla tarkasteltuna tehokkaampia korttelialueita. Radan pohjoispuolella Kilonkartanontien varrella korttelin 54183 tontin 6 tehokkuus on $e=1.29$. Kilonkujan toisella puolella korttelin 54097 tontin 2 tehokkuus on $e=1.44$. Radan eteläpuolella lähes koko kortteli 54166 on tehokkaampi kuin kaavamuu-oksen alue, tehokkaampien tonttien ollessa $e=1.34$ ja $e=1.70$ välillä, koko korttelin keskitehokkuudella $e=1.40$. Radan eteläpuolella Kilon terveysaseman tontti 2 korttelissa 54167 on tehokkuudeltaan $e=2.79$ ja saman korttelin tontti 3 $e=1.73$. Näistä muut, paitsi terveysaseman tontti ovat asuinkerrostalojen korttelialueita.

2. Nykyisen asemakaavan säilyttäminen

Mielipiteissä ehdotetaan nykyisen asemakaavan säilyttämistä. Perusteluiksi kerroskorkeuden laskemiselle mielipiteiden jättäjät esittävät:

- Pelkkä asuitorakentaminen yksipuolistaa lähialuetta. Paikalliset urheilumahdollisuudet elävöittävät aluetta ja vähentävät edestakaista liikennöintiä. Olisi perusteltua tukea myös paikallisia urheilumahdollisuuksia sekä lähityöpaikkojen syntymistä toimitilarakentamisen avulla. Toimitila- ja urheilurakennukset hyötyvät junayhteydestä.
- Uusi asuinrakentaminen tekee alueesta vähemmän viihtyisän. Nykyisten asuntojen arvot laskevat.
- Nykyisen kaavan mukainen, enintään 3 kerroksen korkuinen rakennus oli asuntoa ostaessa hyväksyttävän tuntuinen. Senkin jälkeen ikkunastamme olisi nähnyt taivasta.

Vastine:

Voimassa olevan asemakaava Kilonpuisto IA sai lainvoiman 19.12.2012. Kaavamuu-osalue ei ole rakentunut seitsemään vuoteen, joten voimassa olevan kaavan mukaiselle maankäytölle kyseisellä paikalla ei ole ollut tarpeeksi kysyntää. Uusi

asuinrakentaminen voi laadukkaasti toteutettuna vaikuttaa asuntojen arvonnousuun myös positiivisesti. Kaavaehdotuksessa on useita määräyksiä koskien rakentamisen laatua ja arkkitehtuuria. Kaavamääräykset ohjaavat rakennuslupa- ja toteutus suunnitteluvaiheita.

Kaavaehdotuksessa on määrätty myös vähintään 50 k-m² liike-, palvelu- tai työtiloina toteutettavaa tilaa (m50) läntisen asuin kerrostalon länsijulkisivulle kivijalkakerroksen. Sen edustalle on osoitettu sisäiselle jalankululle varattu alue (jk), jonka tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti laadukas ja vihreä aukiomainen tila. Määräykset mahdollistavat esimerkiksi kahvilan sekä sen ulkotilan. Uudet asuin kerrostalot elävöittävät kaupunkikuvaa, ja kivijalkatila sekä sen edusta elävöittävät katutilaa, luovat uuden kohtaamispaikan ja luovat uutta arvoa alueelle.

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen vaikuttaa paikalliseen maisemaan ja monien lähiympäristön asuinhuoneistojen näkymiin. Vaikka muutos nykytilanteessa rakentamattomana sekä metsäisenä säilyneen tontin ympäristöön on suuri, ei suunnitelmien mukainen rakentaminen peitä taivasta näkymästä kokonaan mistään ikkunalisesta asunnosta. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa työpaikka- ja liikuntarakentamista, jonka tyyppisessä rakentamisessa kerroskorkeudet voivat olla selvästi asuinrakentamisten tavanomaista kerroskorkeutta suuremmat.

Kaavamuutoksen alue ei ole rakentunut vuoden 2012 lainvoimaisuuden jälkeen, koska voimassa olevan kaavan mukaiselle maankäytölle ei tällä sijainnilla ole ollut tarpeeksi kysyntää. Kaavamuutosalueen haastava muoto rajoittaa enemmän tilaa vievän urheilurakentamisen pois mahdollisuuksista. Kilon alueelta etenkin aseman vierestä on hyvät joukkoliikenne yhteydet Leppävaaran toimitila- ja urheilualueille. Esimerkiksi Leppävaaran urheilupuisto on vetovoimainen ja monipuolinen urheilupalveluiden ainutlaatuinen kokonaisuus Espoossa, ja sinne on suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä vain noin 1,5 kilometrin matka. Toimitilarakentamiselle Leppävaaran kaupunginosa on niin ikään houkuttelevampi ja vetovoimaisempi muun muassa seudullisen joukkoliikenteen solmukohtana sekä monipuolisten julkisten ja yksityisten palveluiden keskittymänä.

3. Ajojärjestelyt tontille

Mielipiteissä oltiin huolissaan ajojärjestelyistä, Kilontien sekä Kilonkujan liikenteen sujuvuudesta sekä vaikutuksista kevyeen liikenteeseen. Perusteluiksi mielipiteiden jättäjät esittävät:

- Tontille ajaminen tulee sumputtamaan Kilonkujaa entisestään.
- Tontti rajautuu kävely- ja pyörätiehen, joka on nykyisellään vilkkaassa käytössä. Sijoittelu havainnekuvassa vaikuta onnistuneelta kevyen liikenteen sujuvuuden kannalta.
- Kilontie on niin ahdas, ettei sen kantokyky riitä kattamaan lisääntyvän asukasmäärän aiheuttamaa, aamu- ja ilta-aikaan keskittyvää työpaikkaliikennöintiä.

- Keskustelutilaisuudessa todettiin, että liikennejärjestelyitä on arvioitava nykyisen kaavan ja muutoskaavan välillä. Arviointi on vaikeaa, sillä tontti on rakentumaton. Alueen liikennöinti olisi arvioitava kokonaisuutena.
- Tontin ajojärjestelyitä on vaikea hahmottaa ja ne näyttävät käyttävän jopa radan lähietäisyyden jalankulkualueita.

Vastine:

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Kilonkujan tai Kilontien liikenteen toimivuuteen. Uuden asuinkorttelin laskennallinen ajoneuvoliikenteen tuotos on alle 100 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka on alle 5 prosentin lisäys Kilontien nykyiseen liikennemäärään verrattuna. Nykyinen asemakaava mahdollistaa kortteliin toimitala- ja urheilurakennuksia, joiden liikennetuotos voisi käyttötarkoituksesta riippuen olla asuinrakentamista suurempi. Ajoyhteys tontille on suunniteltu nykyisen asemakaavan mukaisesti eli Kilonkujan päässä sijaitsevan kääntöpaikan kohdalta. Katualueella sijaitsee nykytilanteessa jätekeräyspiste, joka tulee siirtää pois tonttiliittymän kohdalta. Asuinkorttelin pysäköinti ja sisäiset ajoyhteydet sijoittuvat tontille rakennusten ja rata-alueen väliselle alueelle. Asuinrakennuksiin on kulkuyhteydet myös Kilonpolun jalankulku- ja pyörätieltä. Kilonpolun nykyisen päällysteen reunasta on noin 3 metrin etäisyys rakennusalan rajaun, joten rakennusten toteuttaminen ei heikennä Kilonpolun sujuvuutta tai turvallisuutta.

4. Lähiympäristö

Mielipiteissä oltiin huolissaan kaavamuutoksen vaikutuksista alueen asukasviihtyvyyteen, asuntojen arvon laskuun, alueen slummiutumiseen, Kilonpolun jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien sujuvuuteen, turvallisuuteen sekä puurivistöihin. Lisäksi ehdotettiin asuinkerrostalojen sijoittumista eri paikkaan, esitettiin toiveita alueen kehittämiseksi. Osa mielipiteen jättäjistä oli huolissaan meluhaittojen kasvusta, alueen virkistyskäytöstä, luontoarvoista ja maiseman muuttumisesta. Alla otteita mielipiteissä mainituista vaikutuksista lähiympäristöön:

- Parempi alue olisi Kilonkartanontien ja Kilontien risteyksestä lounaaseen jäävä kortteli 54074.
- Ahtaalle ja kapealle tontille tällaista rakentamista ei voinut mitenkään ennakoida. Asuntoni arvo tulee romahtamaan, kun parvekkeelle voivat tuijotella naapuritalon ihmiset ja ilmeinen viihtyvyys kärsii.
- Keran alue jo rakentuu tiiviiksi, eikö se riitä?
- Junien meluhaitat moninkertaistuvat niiden kaikuessa uusien rakennusten seinistä. Erityisesti nopeat junat ovat koväänisiä. Meluaidat eivät kunnolla ilmene suunnitelmasta.

- Kilonpolun varren yhtenäinen viherkaistale ja puurivistö molemmin puolin tulee sisältyä myös uuteen asemakaavaan.
- Suunnitelmassa on rakennusten sisäänkäyntejä osoitettu suoraan kevyen liikenteen väylältä. Kevyen liikenteen väylän turvallinen käyttö on varmistettava asemoimalla rakennukset kauemmas Kilonpolusta ja kieltämällä sisäänkäyntien rakentamista tälle seinustalle.
- Alueen asukasviihtyvyyds laskee jos uusiin rakennuksiin tulee vuokra-asuntoja. Onko kaavoittajien tarkoitus "slummiuttaa" Kilo?
- Kilon tarvittaisiin kaupunkielämää, pikkuravintoloita, harrastustiloja nuorille ja kampaamo
- Alue pitäisi säilyttää pienenä puustoisena viheralueena ja paikallisten asukkaiden virkistyskäytössä. Se on tärkeä viheralue aseman vieressä.
- Lisärakentaminen lopettaisi alueen virkistyskäytön, köyhdyttäisi luontoarvoja, pilaisi maiseman asuinrakennuksista asemalle ja päinvastoin, vähentäisi asuinalueen haluttavuutta, aseman viihtyisyyttä ja laskisi asuntojen hintaa.

Vastine:

Kaavamuutosalueen maanomistaja on hakenut kaavamuutosta juuri korttelin 54164 tontille 3. Korttelin 54074 tontilla 1 on voimassa asemakaava, joka mahdollistaa jo nykytilanteessa V kerrosta korkean asuin kerrostalon toteuttamisen. Kaavamuutoksen siirtäminen toiseen sijaintiin kesken prosessin toiseen sijaintiin ei ole mahdollista.

Kaavamuutoksen alue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti sen jälkeen, kun kaava sai lainvoiman vuonna 2012. Maanomistaja on hakenut kaavamuutosta, ja ajanmukaisempaa käyttötarkoitusta eli muutosta asuinrakentamiselle, jolle on kysyntää. Yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen tiivistyminen raideliikenteen läheisyydessä sekä palveluiden äärellä on kestävä kehitys ja mukaista ja tukee Espoon kaupungin tavoitteita maankäytön kehittämisestä sekä asuinrakentamisen sijoittumisesta. Kaupunkialueella etenkin asemanseudut ovat monella tavalla taloudellisesti, sosiaalisesti sekä ekologisesti kestäviä alueita kaupunkirakenteen tiivistämiselle. Tiivistyvällä kaupunkialueella on mahdollista, että parvekkeelle saattavat nähdä muutkin ihmiset kuin itse asukas. Espoo on alati kasvava kaupunki. Espoon kokonaisvaltainen kehitys ja asukasmäärien kasvu tapahtuu lähivuosikymmeninä etenkin tietyissä maankäytön painopisteissä, mutta tiivistymistä tapahtuu etenkin raideliikenteen asemien läheisyydessä.

Korttelin melun suojausta on tarkennettu asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä. Asemakaavamääräysten mukaisesti asuin korttelin eteläreunaan on toteutettava noin 4,15 metriä korkea meluaita pihan suunnitellusta maanpinnan korkeudesta

mitattuna. Meluselvityksen mukaan toinen vaihtoehto melunsuojaukselle olisi 2,5 metriä korkea meluaita kaupunkiradan ratasuunnitelmassa esitettyjen uusien raiteiden ja rata-alueelle esitetyn uuden pyörätien väliin. Kumpikin melunsuojausratkaisu suojaa uuden asuinkorttelin piha-alueita melulta sekä lisäksi parantaa pohjoispuolisten nykyisten asuinkorttelien melutilannetta.

Kilonpolun nykyistä leveyttä ei ole tarkoitus muuttaa kaavamutoksella. Kaavamuutos vaikuttaa Kilonpolulle uusien kulkuyhteyksien sekä Kilonpolun pelastuspaikkojen kohdalla. Muutokset on tarkoitus toteuttaa siten, että Kilonpolun nykyistä puustoa ja vehreyttä muutetaan mahdollisimman vähän. Viitesuunnitelmien (Lundén Architecture Company, 2020) pelastautumissuunnitelman mukaan kaksi nykyistä puuta osuu pelastuspaikan kohdalle. Suunnitelmat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Pelastuspaikkojen levennykset on mahdollista toteuttaa nurmikivellä. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetyistä puuriveistä on toteutunut tai nykyisin olemassa vain pohjoisen puoleinen puurivi. Eteläinen puurivi ei ole toteutunut viereisillä tonteilla 5 ja 6 korttelissa 54164, joten puuriviä ei edellytetä asemakaavamuutoksen alueella.

Uusiin asuinrakennuksiin on kulkuyhteydet sekä pihalta että Kilonpolun jalankulku- ja pyörätieltä. Kilonpolun nykyisen päällysteen reunasta on noin 3 metrin etäisyys rakennusalan rajaan, joten rakennusten toteuttaminen ei heikennä Kilonpolun sujuvuutta tai turvallisuutta.

Asemakaavoituksella ei ole tarkoitus tehdä Kilosta slummiä. Kaikilla ihmisillä ei ole esimerkiksi sosiaalis-taloudellisen tilanteen sekä pääkaupunkiseudun hintatason vuoksi ole mahdollista asua omistusasunnoissa. Asemakaavaehdotuksessa ei oteta kantaa, rakentuuko paikalle vuokra-asuntoja vai vapaarahoitteisia asuntoja.

Kaavaehdotus elävöittää Kilon aluetta ja etenkin aseman seutua, sillä kaavaehdotuksessa on määräys vähintään 50 k-m² liike-, palvelu- tai työtiloina toteutettavaa tilaa, johon voi sijoittua esimerkiksi pikkuravintola, harrastustila nuorille tai kampaamo.

Kaavaehdotuksen alue on metsää sen vuoksi, että se ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti. Aikoinaan alue on ollut täysin avointa ratapiha-alueita, ja Kilonpolun kohdalla kulki aiempi ratalinjaus Helsingin ja Turun välillä. Alue on vuosikymmenten saatossa metsittynyt kun se on jäänyt vaille käyttöä. Vaikka metsä olisi ympäristön asukkaiden käytössä, ei se ole asemakaavassa osoitettu virkistysalueeksi tai puistoksi, eikä ole kestävä maankäytön ja tiivistyvän kaupunkirakenteen kannalta järkevää jättää aluetta metsäksi aivan aseman vieressä. Lähimmät viheralueet löytyvät 100 – 250 metrin etäisyydeltä.

Maisema muuttuu kaavaehdotuksen myötä paikallisesti. Muutoksen vaikutus voi tuntua suurelta, sillä nykyisin metsää kasvava alue on pysynyt rakentumattomana useita vuosikymmeniä. Alue oli vielä 1970 -luvulla ratapihaa ja Kilon sahan puutavaran lastausaluetta. Alueelta tehdyn liito-oravaselvityksen ja luontoarvotarkastelun (Lumoton 2019, päivätty 4.2.2019) mukaan alueelta ei löytynyt jälkiä liito-oravista, eikä alueella todennäköisesti elä liito-oravaa. Tarkastelun mukaan alueen arvo liito-oravalle on

vähäinen, sen rakentamisella ei ole vaikutuksia liito-oravan suojeluun sillä alue on eristynyt laajemmista metsäalueista, eikä alue tarjoa riittävää elinympäristöä. Puusto on nuorta ja havaittu lahoppuusto pieniläpimittaista.

5. Viheralueet ja pihat

Mielipiteissä tuotiin esiin ajatus alueen kehittämisestä puistoksi. Lisäksi oltiin huolissaan suunniteltujen rakennusten piha-alueiden pienuudesta sekä viihtyisyydestä. Alla esitettyjä perusteluja:

- Kilon aseman läheisyydessä ei nyt ole mitään ja se tekee asemasta rauhallisen. Pelätään häiriötä, jos aseman yhteyteen tulee esimerkiksi ravintolatilaa, joka saattaisi häiritä ympäristön lapsiperheitä.
- Suunniteltujen rakennusten piha-alueet jäävät niin pieniksi ja pysäköintipainotteiseksi, että ne haittaavat yleistä asumisviihtyvyyttä ja inhimillistä kaupunkikuvaa. Piha ei ole viihtyisä, viheraluetta on hyvin vähän ja lähes koko piha on varattu parkkipaikoille ja autojen kulkuväyläksi.

Vastine:

Tonttia ei ole tavoitteena kehittää puistona. Puiston sijoittaminen aseman viereen ei ole kestävä maankäyttö eikä Espoon kaupungin tavoitteiden mukaista raideliikenteen asemanseutujen tiivistyessä ja kehitetään. Lähimmälle kolmelle puisto- ja virkistysalueelle on kaavamuutosalueelta noin 100 – 250 metrin matka, mikä on varsin kohtuullinen etäisyys lähiviheralueelle. Asuinrakentamisen sijoittaminen aseman viereen luo sosiaalista kontrollia. Metsä aseman vieressä voidaan kokea myös turvattomaksi.

Suunnitelmia on viety eteenpäin OAS -vaiheesta. Pysäköintiin ja tontin sisäiseen ajoon tarkoitettua aluetta on pienennetty vähentämällä rakennusten kerroskorkeutta sekä rakennusoikeutta, ja sitä myötä autopaikkojen määrä on pienentynyt. Tämä vapauttaa tilaa pihoille sekä rakentamattomalle tontin osalle ja luo väljyyttä pihaan parantaen asukasviihtyvyyttä. Autopaikoista osa sijaitsee kaavaehdotuksessa autokotoksessa, osa asuinrakennuksen katutasokerroksessa. Tämä pienentää avokenttäpysäköinnin määrää. Raideliikenteestä tontille kantautuvan melun vuoksi leikki- ja oleskelualueet on osoitettu kaavaehdotuksessa melko tiiviisti, mutta ohjeellisena. Itäisen rakennuksen eteläpuolella on pelastustie. Rakennuslupavaiheessa on ohjeellisen sijainnin vuoksi mahdollista laajentaa leikki- ja oleskelualueita, mikäli melutilanne ja/tai -suojaus osoittautuu paremmaksi kuin kaavamuutoksen aikana arvioitiin. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita.

6. Rakentamisaikaiset haitat

Mielipiteessä esitettiin huoli rakentamisen aikaisista melu- ja pölyhaitoista:

- Asuntoni kaikki tuuletusikkunat ja ilmanotto tapahtuu etelästä käsin eli suoraan sieltä, mihin asuintalo aiotaan rakentaa. Melu- ja pölyhaitat tulevat olevaan ilmeiset ja pahentamaan huomattavasti ilmanlaatua ja nykyistä terveydentilaani. Asemalle pääseminen tulee rakentamisen aikana vaikeutumaan.

Vastine:

Kaavaehdotuksen mukainen toteutus tuottaa rakentamisen aikaista pölyä ja melua rakentamisen aikana. Kyse on tilapäisestä haitasta ja häiriöstä. Suunnitelmien mukainen rakentaminen tuottaa kuitenkin vähemmän pölyä ja melua, kuin tilanteessa, jossa jouduttaisiin purkamaan esimerkiksi oleva rakennus tai asfaltti uuden tieltä, tai jos alueelta louhittaisiin kalliota. Maaperän savisuus tuottaa jonkin verran paalutustyötartetta ja -melua alueen maanrakennusvaiheessa. Työmaapölyn vähentämiseksi on olemassa erilaisia keinoja. Työmaalta aiheutuvaa melua koskien on olemassa ympäristösuojelumääräyksiä. Työmaita velvoittaa muun muassa ympäristönsuojelulain 60 §:n mukainen ilmoitusmenettely (meluilmoitus). Rakentamisen vaikutuksia ympäristöön sekä alueen kulkuyhteyksiin selvitetään tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

7. Pysäköinti

Mielipiteissä esitettiin huoli alueen vieraspysäköinnin sekä kadunvarsipysäköinnin riittämättömyydestä sekä toive kaavamuutosalueen pysäköinnin järjestämisestä maanalaisena pysäköintinä:

- Nykyisellään alueelle on vähän pysäköintitiloja esimerkiksi vieraspysäköinnin tarpeisiin. Jos tontin käyttötarkoitus säilyy kaavassa toimitila- ja urheilurakentamisen alana, sen pysäköintitilaa voidaan hyödyntää vieraspysäköintiin.
- Alueella ei ole kadunvarsipysäköintiä ja pysäköintialueet tulevat jatkossakin vähemmän lisärakentamisen myötä, esimerkkinä kortteli 54074, jolta pysäköintitilaa tulee poistumaan.
- Tontin pysäköinti tulee esittää maanalaisena pysäköintinä. Se vastaa voimassa olevaa kaavaa.

Vastine:

Kilonkujan varrella on nykytilanteessa yleinen pysäköintialue (LP), joka palvelee liityntäpysäköinnin lisäksi myös alueen vieras- ja asiointipysäköintiä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta yleisen pysäköinnin määrään, mutta pysäköintialueen paikkamäärä tulee pienenemään kaupunkiradan ja siihen liittyvien jalankulun ja pyöräilyn reittien toteutuessa. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa yleisen pysäköinnin toteuttamista myös Kilonportti-kadun varressa sijaitsevalle LP-alueelle korttelissa 54164, mutta se ei ole toistaiseksi toteutunut. Nykyisessä asemakaavassa ei ole osoitettu yleistä pysäköintiä KTY-1-kortteliin, vaan toteutuessaan pysäköinti olisi tontin omaan käyttöön. Pysäköintiä on sallittu sekä maantasoisena p-kirjaimella merkitylle alueelle sekä rakennuksen tai pihakannen alle al/ma-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle.

Asemakaavaehdotuksessa asuinkorttelin pysäköinti on sijoitettu maantasopaikkoina tontin länsireunaan sekä osittain läntisemmän rakennuksen runkoon. Maanalainen pysäköintiratkaisu ei ole perusteltu johtuen tontin maaperäolosuhteista, mittasuhteista ja korkeusasemista, jotka johtaisivat hankalasti toteutettaviin ramppi- ja piharatkaisuihin.

8. Maanomistajien tasavertainen kohtelu

Mielipiteissä esitettiin, ettei maanomistajien tasavertainen kohtelu toteudu, perusteina muun muassa seuraavaa:

- Maanomistajien tasapuolisen kohtelun nimissä tulee vaikutusten arvioinnissa varmistua, että muilla alueen korttelialueilla olisi myöhemmin mahdollista sallia vastaava rakentamistehokkuus tai vaihtoehtoisesti kaavamuutoksella tulisi sallia alueen yleistä tasoa vastaava tehokkuus.
- Perustuslain 6 §:stä ilmenevän yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan alueiden omistajia ei saa asettaa asemakaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole maankäytöllisiä perusteita.

Vastine:

Maanomistajien tasapuolista kohtelua arvioidaan jatkuvasti Espoon maankäytön kehittämisen yhteydessä. Kaavamuutoksessa on aina kyse paikka- ja/tai aluesidonnaisesta suunnittelusta, johon vaikuttavat lukuisat eri reunaehdot ja lähtökohdat. Kilonpuisto IA asemakaavan muutoksella ei pyritä heikentämään viereisten maanomistajien oikeutta kehittää alueitaan. Maanomistajalla on oikeus pyrkiä kehittämään omistamiaan alueita. Vastaavasti viereisten kiinteistöjen maanomistajille on oikeus pyrkiä kehittämään omien alueidensa maankäyttöä. Kilonpuisto IA asemakaavan muutoksella ei voida määritellä kaavaehdotusta vastaavaa rakennusoikeutta kaavamuutosalueen naapurikiinteistöille, jotka kaavaehdotuksen valmistelussa ovat osallisen roolissa. Espoon kaupunki pyrkii ottamaan maankäytön kehittämisessä huomioon myös laajemman alueen vaikutukset ja toisaalta pitämään kiinni kaupunkitasoisista tavoitteista esimerkiksi kestävän yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen kehittämisessä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.