

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 170

§ 170

Kilonpuisto IA asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville, alue 132204

Valmistelijat / lisätiedot:
Arlander Harald
Sillanpää Minna-Maija
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Kilonpuisto IA asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 132204,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.12.2020 päivätyn Kilonpuisto IA - Kiloparken IA asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7316, 54. kaupunginosassa Kilo), alue 132204,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen työpaikka- ja liikuntarakentamisen korttelialue (KTY-1) osoitteessa Kilonkuja 4 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Kaavamuutosalue sijaitsee Kilon aseman pohjoispuolella osoitteessa Kilonpolku 4 ja sisältää tontin 3 korttelissa 54164, pinta-alaltaan yhteensä 3 372 m², eli 0,3372 ha.

Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta kahdelle asuinkerrostalolle yhteensä 3 750 k-m². Tämä mahdollistaa noin 75 uutta asukasta (1as/50 k-m²). Rakennusoikeus kasvaa 1 550 k-m².

Suurin sallittu kerroskorkeus muuttuu voimassa olevan asemakaavan III -kerrosta (kolme) korkeasta työpaikka- ja urheilurakentamisesta

kaavaehdotuksen VI- ja V -kerroksiin (kuusi ja viisi) asuinkerrostaloihin. VI kerrosta korkea asuinkerrostalo sijoittuu muutosalueella lännemmäksi ja V kerrosta korkea idemmäksi. Muutosalueen etelälaitaan on osoitettu I -kerroksinen (yksi) viherkattoisena toteutettava autokatoksen rakennusala.

Ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat asuinkerrostalojen väliin sekä itäisemmän kerrostalon koillispuolelle.

Läntisen rakennuksen kivijalkakerrokseen sijoittuu vähintään 50 k-m² liike-, palvelu- tai työtiloja.

Autopaikat sijoittuvat osin avopysäköintiin, osin autokatokseen ja osin läntisen rakennuksen kivijalkakerrokseen.

Kaavamuutosalueelle kohdistuu junaradan suunnasta melua, johon on kaavaehdotuksessa varauduttu autokatoksen sekä meluesteen muodostamasta melua estävästä rakenteesta. Lisäksi on asuinkerrostaloja koskevia melumääräyksiä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä 9 mielipidettä, joista yksi on pyytänyt kirjalliseen vastineeseen. Mielenpitoissa pääosin vastustettiin kaavamuutosta. Mielenpitoisiin on laadittu vastineet.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kilonpuisto IA - Kiloparken IA, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7316, käsittää tontin 3 korttelissa 54164 54. kaupunginosassa (Kilo).

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksella 30.1.2019.

Alueen nykytila

Alue ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti ja on lähes kauttaaltaan metsää.

Maankäyttö Kilon aseman ja kaavamuutosalueen ympäristössä on monipuolista ja vaihtelee asuinkerrostaloista pientaloihin sekä vanhoihin

huvilarakennuksiin. Suunnittelualueen läheisyydessä on III-VII -kerroksisia (kolme - seitsemän) asuin kerrostaloja, joista korkeimmat itäpuolella rata-alueeseen rajautuvilla tonteilla.

Viereinen junarata muodostaa estevaikutuksen etelän suuntaan. Suunnittelualue sijaitsee aseman vieressä ja parhaalla saavutettavuusvyöhykkeellä (Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ). Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat päivittäistavarakauppa ja päiväkotit. Radan eteläpuolella sijaitsevat terveyskeskus sekä koulu.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu etelässä rata-alueeseen ja pohjoisessa Kilonpolkuun, joka on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Alueen ajoneuvoliikennettä palvelee Kilonkuja, joka on päättyvä vähäliikenteinen tonttikatu. Asemakaavan mukainen ajoyhteys kortteliin on Kilonkujan kääntöpaikalta Kilonpolun poikki. Suunnittelualue sijaitsee Kilon juna-aseman vieressä. Junaliikenne aiheuttaa melua.

Luonnonolot

Alueelta tehdyn liito-oravaselvityksen ja luontoarvotarkastelun 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 lahopuusto pieniläpimittaista. Selvitys ja tarkastelu tehtiin talvella, joten mahdollisia luontoarvoja ei voitu tarkastella kattavasti.

Alue on maastonmuodoiltaan hyvin tasainen, ja korkeus vaihtelee noin +18 mmpy - +19,5 mmpy välillä. Maaperä vaihtelee länsipäädyn yli 5 m syvyydestä savikosta idän silttiä, hiekkaa ja soraa sisältävään maaperään. Itäosa on rakennettavuudeltaan normaalia, ja länsiosa vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä.

Alue kuuluu Gräsanojan valuma-alueeseen.

Muuta

Suunnittelualue on lähellä yhdyskuntateknisiä verkostoja. Vesijohdon ja jäteveden johdot sijaitsevat Kilonkujalla. Sadevesijohdot sijaitsevat Kilonkujalla sekä Kilonpolulla alueen itäpäädyn vieressä.

Alueen vierestä nykyistä Kilonpolkua pitkin on kulkenut aiemmin junarata ennen kuin linjaus muutettiin kulkemaan alueen eteläpuolitse nykyistä ratalinjausta pitkin. Suunnittelualue oli kauan sitten ratapiha-alue, jolla säilöttiin muun muassa Kilon sahan puutavaraa. Espoon ympäristökeskuksen Uudenmaan ELY -keskukselta saaman tiedon mukaan alueella on tehty vuonna 2008 maaperän pilaantuneisuustutkimus. Tutkimuksen mukaan alueelta löytyi yhdestä pisteestä kohonnut pitoisuus raskasta öljyä. Tutkimus sekä siinä käytetyt raja-arvot tehtiin huomioiden voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus KTY -alueena.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaavassa alueen eteläpuolta sivuaa rantaradan merkintä. Alueen itäpuolelle on osoitettu 110 kV voimalinja.

Ensimmäisessä (lainvoimainen KHO 8.10.2012) ja toisessa vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 29.4.2016) ei kohdistu määräyksiä tai merkintöjä suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) kaavamuutosalue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Ratalinjaus asemamerkinnällä kulkee osayleiskaavassa alueen eteläpuolitse. Kilon halki kulkee 110 kV:n voimalinja sekä päätie. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on merkitty Kilon aseman ympäristön historiallisten huviloiden sijainti.

Alueella on voimassa asemakaava Kilonpuisto IA (lainvoimainen 19.12.2012). Kortteli 54164 tontti 3 on siinä osoitettu toimitila- ja urheilurakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 2 200 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on III. Kaava sallii maanalaisen pysäköintitilan sijoittamisen rakennusalueelle. Tontin länsikärki on osoitettu pysäköintipaikkojen alueeksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.1.2019 ja se oli nähtävillä 4.2.-5.3.2019. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 5.3.2019 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin kaavoittajan tapaaminen 28.2.2019. Tapaamisessa nousi esille suunnitelmien korkeus, tehokkuus, viereisten leikkipihojen varjoon jääminen. Toivottiin liike- ja urheilutilaa hyvien yhteyksien varrelle, kokonaissuunnitelmaan alueen liityntäpysäköintiin ja oltiin huolissaan kasvavista liikennemääristä. Osallistujia kiinnosti kaavaprosessi sekä aikataulu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottaminen koettiin puutteelliseksi tiedotteen niukkuuden vuoksi.

Valmisteluaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana yhteensä yhdeksän mielipidettä, joista yksi mielipiteen jättänyt on pyytänyt kirjallisen vastineen. Mielipiteissä pääosin vastustettiin kaavamuutosta 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. Mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Mielipiteitä on huomioitu muun muassa pienentämällä suunniteltujen asuinkerrostalojen kerroskorkeuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston VII- ja VIII -kerroksisista (seitsemän ja kahdeksan). Kaavaehdotuksessa esitetään V- ja VI -kerrosta korkeista asuinkerrostaloja siten, että läntisen asuinkerrostalon korkeutta on vähennetty yksi kerros, ja itäisen asuinkerrostalon korkeutta kaksi kerrosta suhteessa aiempaan vaiheeseen. Kaavamuutoksen mahdollistamaa rakennusoikeutta on pienennetty noin 1 000 k-m² valmisteluaineistovaiheesta.

Varjoisuustutkimuksen mukaan kaavaehdotuksen mukaiset asuinrakennukset aiheuttavat ympäristöönsä varjoisuutta vain tiettyinä ajankohtina.

Muutettujen suunnitelmien myötä varjostamis-, näkymäeste- ja viihtyisyyden vähenemisvaikutukset ympäröiviin kiinteistöihin ja asuntoihin ovat aiempaa pienemmät erityisesti itäisen rakennuksen osalta, jonka vaikutukset lähiympäristöön koettiin suuremmaksi. Muutettujen viitesuunnitelmien mukaiset asuinkerrostalot ovat kerroskorkeudeltaan pienempiä kuin viereiset nykyiset asuinkerrostalot radan varren kiinteistöllä. Kokonaisrakennusoikeus oli osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa noin 4 700 k-m², kun se kaavaehdotuksessa on yhteensä 3 750 k-m².

Raideliikenteen aiheuttama melu vähenee suunnittelualueen pohjoispuolella kaavaehdotuksessa esitetyn meluesteen sekä asuinkerrostalojen muodostamien rakennusmassojen toteutuessa.

Ajojärjestelyt eivät muutu nykytilanteesta.

Pysäköintijärjestelyjen viemää tilaa on rakennusoikeuden vähentämisen myötä voitu pienentää ja pysäköintialueen laajuuden vaikutusta vähentää sijoittamalla osa autopaikeista autokatoksiin sekä rakennuksen katutasen kerrokseen.

Asemakaavan muutos

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena muuttaa nykyinen työpaikka- ja liikuntarakentamisen korttelialue (KTY-1) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Uudet, julkisivuiltaan pääosin vaaleita kiviaineispintoja olevat asuinkerrostalot sijoittuvat suunnittelualueen keski- ja itäosaan, rajautuen lähelle Kilonpolkua ja suunnittelualueen pohjoista rajaa. Läntinen kerrostalo on VI ja itäinen V kerrosta korkea. Asuinkerrostalojen väliin jää ohjeellinen leikki- ja oleskelualue, kuten myös itäisen rakennuksen kaakkoispuolelle.

Suurin sallittu kerroskorkeus on V-VI kerrosta rakennusaloittain. Korkeampi rakennus sijoittuu muutosalueella lännemmäksi, matalampi idemmäksi. Muutosalueen etelälaitaan on osoitettu I -kerroksinen viherkattoisena toteutettava autokatoksen rakennusala. Asuinkerrostalojen rakennusalat on jaettu kolmelle rakennusalueelle avopysäköintiin, autokatokseen sekä läntisen rakennuksen kivijalkakerrokseen. Ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat asuinkerrostalojen väliin sekä itäisemmän kerrostalon kaakkoispuolelle. Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakentamatta jäävät korttelialueenosta on istutettava.

Läntisen rakennuksen kivijalkaan sijoittuu liike-, palvelu- tai työtiloja.

Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa Kilon aseman ympäristön kaupunkikuvan elävöittämisen, yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen tiivistämisen sekä asuinrakentamisen hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärelle. Kilon asemalta on hyvät yhteydet Leppävaaran kaupunginosan palveluihin sekä tulevaisuudessa myös Keran alueen palveluihin. Uusi asuinrakentaminen hyvällä saavutettavuudella ja olevaa yhdyskuntatekniikkaa hyödyntäen on

kestävän kehityksen mukaista sekä parantaa joukkoliikenneyhteyksien ja alueellisen palveluntarjonnan edellytyksiä.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3 372 m², eli 0,3372 ha. Asuinkerrostalojen korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta asumiselle kahdelle rakennusalalle yhteensä 3 750 k-m². Läntisen rakennuksen rakennusoikeus on 1 650 asuin- k-m² ja itäisen rakennuksen 2 100 k-m². Yhteensä kaavamuutos mahdollistaa noin 75 uutta asukasta (1as/50 k-m²). Asemakaavan muutoksen myötä alueelta poistuu työpaikka- ja liikuntarakentamista 2 200 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 1 550 k-m² suhteessa voimassa olevaan asemakaavan rakennusoikeuteen. Asuinkerrostalojen rakennusoikeus kasvaa 3 750 k-m². Rakennusoikeus osoitetaan lukuina rakennusalakohtaisesti. Läntisen rakennuksen kivijalkaan sijoittuu vähintään 50 k-m² liike-, palvelu- tai työtiloja, jotka eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Korttelialue

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Asemakaavamuutoksen myötä alueen pääkäyttötarkoitukseksi muutetaan asuminen.

Kaavaehdotuksen mukaiset asuinkerrostalot muodostavat julkisivuiltaan kaupunkikuvallisesti näyttävän ja arkkitehtonisesti vähäeleisen rytmisen kokonaisuuden, jonka muotokieli jatkuu junaradan suuntaan näkyvässä melumuurissa. Rakennusten julkisivujen pääosin vaalea kiviainespinta yhdessä korkeiden ikkuna-aukotusten kanssa jäsentää julkisivuja. Rakennusten katutasojen julkisivut avautuvat katutasoon. Asuinkerrostalot on rakennettava kiinni rakennusalojen etelälaitaan. Rakennusoikeus ja suurimmat sallitut kerrosluvut osoitetaan rakennusalakohtaisesti.

Junaradan liikenteestä johtuva melu ohjaa leikki- ja oleskelualueiden sijoittumista kaavaehdotusalueella.

Uusien kerrostalojen suurin sallittu kerrosluku rakennusalakohtaisesti on V ja VI. Asuinkerrostalot tulee rakentaa kiinni rakennusalaan eteläjulkisivun puolella. VI kerrosta korkeaan läntiseen asuinkerrostaloon tulee sijoittaa vähintään 50 k-m² liike-, palvelu tai työtiloja, joiden tulee avautua suunnittelualueella olevan, jalankululle varatun alueen suuntaan. Jalankululle varattu alue toimii aukiomaisena tilana.

Läntisen rakennuksen päätyyn muodostuu sisäisen jalankulkuyhteyden (jk) suuntaan avautuva liike-, palvelu- tai työtila. Sisäiselle jalankululle varattu alueen osa muodostaa kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja vehreän aukiomaisen tilan.

Kaavassa annetaan määräyksiä koskien pysäköintiä, lisärakennusoikeutta, pihvoja, melua ja tärinää, julkisivuja ja rakentamistapaa, hulevesiä sekä pilaantuneita maita.

Asemakaavamuutoksella ei ole muutoksia liikenteen järjestämiseen. Ajoyhteys kortteliin osoitetaan nykytilanteen mukaisesti Kilonkujalta Kilonpolun poikki.

Asuinympäristö

Uusi asuinkerrostalojen korttelialue korttelissa 54164 lisää Leppävaaran suuralueen sekä Kilon kaupunginosan asuntotarjontaa ja tukee asuinrakentamisen sijoittumista hyvien joukkoliikennedyhteyksien ja palvelujen äärellä. Sijainti Kilon aseman vieressä mahdollistaa junayhteyden kautta Leppävaaran kaupunginosan palvelujen sekä tulevaisuudessa rakentuvan Keran alueen palvelujen käytön.

Korttelialueella 54164 sijaitsee viereisillä tonteilla kaavaehdotusalueelle suunniteltuja kerrostaloja hieman korkeampia asuinkerrostaloja, jotka ovat VI - VII kerrosta korkeita ja sijoittuvat lähelle tontin pohjoisosaa ja Kilonpolkua. Viereiset kerrostalot ovat laajennettuja pistetaloja, kun taas kaavaehdotuksen mukaiset uudet asuinkerrostalot ovat viistetty lamellitalo sekä lamelli- ja pistetalon yhdistelmä.

Viereinen Kilonpolku on keskeinen näkymälinja alueella. Kilonpolun kohdalla kulki aikoinaan vanha rautatelinjaus Helsingin ja Turun välillä.

Katualueet, liikenne ja autopaikat

Kaavamuutos luo noin 60 m² uutta katualuetta. Asemakaavan muutosehdotus tukeutuu nykyiseen ympäröivään katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan. Ajoyhteys kaavamuutosalueelle osoitetaan nykytilanteen mukaisesti Kilonkujan kautta Kilonpolun poikki.

Asemakaavamuutoksessa on huomioitu Espoon kaupunkiradan ratasuunnitelman mukaiset Rantaradan lisäraiteet sekä niiden aiheuttamat muutokset ympäristön jalankulun ja pyöräilyn reitteihin. Ratasuunnitelmassa korttelin ja raiteiden väliin on esitetty uusi jalankulku- ja pyörätie, joka toimii tavoiteverkon mukaisena pyöräilyn laatureittinä nimeltä Rantaradanbaana. Kaupunkiradan toteutumisen myötä yhteydet korttelialueelta asemalaitureille kulkevat Kilontorin tai Kilonkartanontien alikulkujen kautta.

Noin 60 m² alue korttelinosan länsikärjestä osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi, joka mahdollistaa nykyisen yhteyden säilyttämisen rata-alueen ja Kilonpolun välillä. Läntisessä kärjessä kulkee nykyisin jalankulkyhteys Kilon aseman Turun suuntaan kulkevalle laiturille. Läntisen kärjen muutoksella varaudutaan Kilonpuisto IA ktys -suunnitelmien mukaiseen tilanteeseen, jossa nykyisen reitin kohdalta kuljetaan tulevalle kaupunkiradan ja suunnittelualueen väliin jäävän Rantaradanbaanalle. Kilonpuisto IA ktys selvennettiin aseman kulkujärjestelyjä ja varauduttiin kaupunkiradan tilavarauksiin ja -muutoksiin.

Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään yksi autopaikka 95 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Yhteensä 3 750 asuinkerrosalaneliometriä muodostaa 39 autopaikkaa.

Kaavaehdotuksen autopaikat sijaitsevat kokonaan kaavamuutosalueella. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköimispaikan (p) avopysäköintiin, autokatokseen (at) sekä läntisen rakennuksen katutason kerroksen autotalli- tai katospaikkoihin (a).

Jos tontin asukkaille tarjotaan pysyvä mahdollisuus yhteiskäyttöautoon, on autopaikkoja mahdollista vähentää korkeintaan viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin korkeintaan 10 % autopaikkojen kokonaismäärästä.

Asemakaavamuutosalueelle ei osoiteta yleistä pysäköintiä, vaan alueen yleistä pysäköintiä palvelevat nykyiset LP-alueet Kilonkuja ja Kilonportin varressa sekä radan eteläpuolella. Kaava-alueen lähiympäristössä on yli 150 yleistä autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/30 k-m² kohden, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Pelastautuminen

Hanke on käynyt alustavan viranomaisneuvottelun kaavaehdotuksen pelastautumisesta Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa. Pelastautuminen hoidetaan viitesuunnitelmien pelastautumiskaavion mukaisesti tikasautoilla pelastuspaikoista. Kaksi pelastuspaikkaa sijoittuu Kilonpolulle ja kaksi suunnittelualueen sisälle rakennusten eteläpuolelle, jonne ajetaan suunnittelualueen pysäköintipaikan kautta. Kilonpolun pelastuspaikkojen toteutettavuudesta sekä ajourista on käyty alustava neuvottelu kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Lisärakennusoikeus

Kaavaehdotuksessa on määrätty lisärakennusoikeudesta koskien asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneiden 20 m² ylittäviä osia, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tiloja, pysäköintitiloja, alueen sähkönjakelun vaatimia muuntamotiloja sekä liike-, palvelu tai työtiloja. Näitä tiloja koskien ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Piha-alueet, melu ja tärinä

Piha-alueita koskien on määräyksiä pihan vehreydestä, istutuksista, rakentamattomista korttelialueen osista, aitauksesta, esteettömyydestä sekä yhtenäisestä suunnittelusta ja toteutuksesta.

Pihan melunsuojauksen lisäksi suunnittelussa on tarkasteltu hetkellisiä melutasoja asuinrakennuksen sisällä ja ohjearvojen saavuttamiseksi asemakaavassa on annettu julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia rakennusten etelä-, itä- ja länsisivuille. Lisäksi rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida junaliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu.

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu junaliikenteen aiheuttama melu sekä ennen kaupunkiradan toteuttamista että sen jälkeen. Korttelin leikki- ja oleskelunpihan suojaamiseksi korttelin eteläreunalle on toteutettava meluste, jonka korkeus on noin 3-4,2 metriä pihan korkeusasemasta mitattuna. Idän suunnassa viereisen taloyhtiön nykyinen meluaita suojaa piha-aluetta osin raideliikenteen melulta.

Korttelia on myös mahdollista suojata melulta kaupunkiradan toteutuksen yhteydessä sijoittamalla meluste rata-alueelle raiteiden ja pyörätien väliin, jolloin se suojaa melulta tehokkaammin kuin tontin rajalla oleva este. Kaupunkiradan melunsuojauksen toteuttaminen ratkaistaan myöhemmässä vaiheessa radan rakennussuunnittelussa ja sen vuoksi asemakaavamääräyksessä on todettu, että korttelin melunsuojaus voidaan myös ratkaista eri tavoin kuin asemakaavassa osoitetuilla tontin eteläreunan melusteilla.

Meluste tulee toteuttaa kaavaehdotuksen etelälaidalla kaakkoiskulmasta lähtien autokatoksen länsilaitaan saakka. Autokatos toimii meluesteen osana. Meluestettä koskien on kaavamääräyksiä koskien meluesteen sijaintia, likimääräistä korkeutta, valon läpäisevyyttä, arkkitehtuuria, väritystä, huollettavuutta ja puhdistettavuutta.

Kunnallistekniikka

Kaavaehdotus tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Alueen lähellä kulkevat vesijohto sekä jätevesijohto. Kaavaehdotuksen alueella ei ole kunnallistekniikkaa lukuun ottamatta länsiosan poikki kulkevaa katuvalokaapelia.

Hulevedet

Kaavaehdotuksen alue sijaitsee Gräsanojan valuma-alueella.

Kaavaehdotuksessa on kaavamääräyksiä hulevesien viivyttämisestä, -määrästä sekä viivytysohjainten-, altainen tai säiliöiden tyhjentyamisajasta. Veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Lisäksi on määräys liikennöidyillä alueilla syntyvien hulevesien laatua parantavasta käsittelystä.

Piharakennuksiin ja katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Hulevesisuunnitelman mukaan muodostuva viivytystilavuus 21 m³ on käsiteltävissä kaavaehdotuksen alueella hulevettä viivyttävissä putkistoissa ja kaivoissa. Hulevesien valuminen rata-alueen suuntaan estetään kallistuksin ja painantein.

Sopimusneuvottelut

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

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Kilonpuisto IA kaavamuutokseen liittyvä kunnallistekninen yleissuunnittelu.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 5.4.2019 asemakaavan kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Tekninen keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Elisa Oyj, Telia sekä DNA Oyj, lausuntopyyntöt

- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Päätöshistoria