

Kaupunginhallitus 23.08.2021 § 277

§ 277

Kilonpuisto I A, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 132204, 54. kaupunginosa Kilo

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevan UNEMA Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 2.8.2021 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueen luovutusta koskevan esisopimuksen,

2
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen alueen luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3
hyväksyy 16.12.2020 päivätyn ja 28.4.2021 muutetun Kilonpuisto I A – Kiloparken I A, asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7316, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 132204.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

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

Suunnittelualan pinta-ala on noin 3 370 neliömetriä.

Alueesta noin 3 310 neliometriä osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja noin 60 neliometriä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta kahdelle asuinkerrostalolle yhteensä 3 750 kerrosneliometriä. Tämä mahdollistaa laskennallisesti 75 uutta asukasta (yksi asukas per 50 kerrosneliometriä). Rakennusoikeus kasvaa 1 600 kerrosneliometriä suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Toimitila- ja liikuntarakentamisen rakennusoikeutta poistuu kaavamuutoksen myötä 2 200 kerrosneliometriä. Kaavamuutoksen myötä alueen tehokkuus nousee nykyisestä $e=0.65$ tehokkuuteen $e=1.13$. Kilon asemanseudulla on useita tätäkin tehokkaampia asuinkerrostalojen korttelialueita.

Suurimmat sallitut kerrosluvut ovat viisi ja kuusi. Rakennukset sijoittuvat kahdelle eri rakennusalueelle. Kaavamuutosalueen etelälaitaan on osoitettu yksikerroksinen viherkattoisena toteutettava autokatoksen rakennusala.

Ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat asuinkerrostalojen väliin sekä itäisemmän kerrostalon koillispuolelle. Läntisen rakennuksen kivijalkakerrokseen sijoittuu vähintään 50 kerrosneliometriä liike-, palvelu- tai työtiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

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

Kaavamuutosalueelle kohdistuu junaradan suunnasta melua, johon on varauduttu autokatoksen sekä meluesteen muodostamalla rakenteilla. Lisäksi kaavassa on asuinkerrostaloja koskevia melumääräyksiä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 11.1.-9.2.2021. Nähtävilläolon aikana jätettiin yhteensä kaksi muistutusta, viisi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Kaavaehdotuksesta järjestettiin etäasukastilaisuus 18.1.2021. Tilaisuuteen osallistui noin 35 osallista. Keskustelussa nousi esiin asemanseudun yleisilmeen kohentaminen, palvelut, kaupunkirata, melueste, liikenne ja pysäköinti, esteettömyys, pyöräilybaana sekä rakentamisen aikataulu ja rakentamisen aikaiset vaikutukset.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 30.1.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 21.1.2019.

Alueen nykytila

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

Maankäyttö Kilon aseman ja kaavamuuotosalueen ympäristössä on monipuolista ja vaihtelee asuinkerrostaloista pientaloihin sekä vanhoihin huvilarakennuksiin. Suunnittelualueen läheisyydessä on kolme - seitsemän -kerroksisia asuinkerrostaloja, joista korkeimmat sijaitsevat itäpuolella rata-alueeseen rajautuvilla tonteilla.

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

Suunnittelualueen omisti suunnittelun alkaessa Lehto Asunnot Oy. Maanomistajuus vaihtui vuonna 2020. Uusi maanomistaja on Unema Oy c/o Toivo Group Oy.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu etelässä rata-alueeseen ja pohjoisessa Kilonpolkuun, joka on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Alueen ajoneuvoliikennettä palvelee Kilonkuja, joka on päättävä vähäliikenteinen tonttikatu. Asemakaavan mukainen ajoyhteys kortteliin on Kilonkujan käänköpaikalta 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 havaitut lahopuut ovat pieniläpimittaisia. 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 syvyysestä savikosta idän silttiä, hiekkaa ja soraa sisältävään maaperään. Itäosa on rakennettavuudeltaan normaalia, ja länsiosa vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Alue kuuluu Gräsanojan valuma-alueeseen.

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.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) kaavamuutosalue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Ratalinjaus asemamerkinällä 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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 11.1.-9.2.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin yhteensä kaksi muistutusta, viisi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Lausunnoissa esitettiin lisäys raideliikenteestä johtuvan runkomelun ja tärinän määräykseen sekä korjaus liikennemelun ääneneristävyyismääräyksiin. Lisäksi edellytettiin, että havaituista kolopuista tulee varmistaa, että ne eivät ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lausunnoissa esitettiin tarve asuntojen avautumisesta myös hiljaiseen suuntaan sekä kiinnittämään huomiota parvekkeiden tilapäisiin voimakkaisiin melutasoihin. Lausunnoissa otettiin myös kantaa pelastusohjeisiin- ja reitteihin.

Lausuntoja on huomioitu muun muassa seuraavasti:

Nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa määrätyt julkisivun ääneneristävyyysvaatimukset oli virheellisesti kirjattu ennen kaupunkiradan toteutumista olevan melutilanteen mukaisina. Meluselvityksessä esitetyt ääneneristävyyysvaatimukset kaupunkiradan toteutumisen jälkeen on korjattu kaavakarttaan.

Hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella asuntojen avautuminen hiljaisemman julkisivun suuntaan edellytetään silloin, kun julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväajan keskiäänitaso. Meluselvityksen mukaan suurin julkisivuun kohdistuva melutaso ennustetilanteessa on 63 dB, joten määräystä asuntojen avautumisesta ei ole katsottu tarpeelliseksi. Meluselvitystä on nähtävillä olon jälkeen täydennetty kuvilla, jotka osoittavat radan puoleisen julkisivumelun kerroksittain.

Asemakaavassa on annettu määräys, että parvekkeet ja terassit on suojattava siten, että ulko-oleskelualueiden melun ohjearvot eivät ylitä. Meluselvityksen mukaan tämä tarkoittaa radan puoleisella julkisivulla enimmillään 8 dB ääneneneristävyyttä. Asemakaavavaiheessa ei ole katsottu tarpeelliseksi määrätä tarkemmin parvekkeiden sijoittamisesta tai teknisistä ratkaisuista, vaan asia ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

On teetetty liito-oravaselvityksen ja muiden luontoarvojen täydennys. Selvitysalueella ei sijaitse liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueelta ei myöskään löydy uhanalaisia eliölajeja.

Muistutuksissa esitettiin huolia muun muassa kaavamuutoksen vaikutuksista naapurirakennusten viihtyisyyteen, arvoon, uusien rakennusten tehokkuuteen ja korkeuteen sekä etäisyyteen olemassa olevista rakennuksista, nykyisen metsikön virkistys- ja luontoarvoihin sekä vaikutuksiin metsikön poistumisesta. Muistutuksissa pohdittiin yleisen pysäköinnin riittävyyttä ja kaava-alueen pysäköintiratkaisua sekä Kilonpolun turvallisuutta.

Tiivistetysti muistutuksia on huomioitu muun muassa seuraavasti:

Kilonpolku on 7 metriä leveä kaavamuutosalueen tontin ja Asunto Oy Espoon Kilonrinteen tontin välissä, joten vaadittava 4 metrin etäisyys täyttyy hyvin.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntoja erinomaisen saavutettavuuden ja joukkoliikenneyhteyksien sekä palveluiden äärellä olemassa olevan yhdyskuntatekniikan yhteydessä. Asemakaavan muutos ei aiheuta kohtuutonta rajoitusta tai haittaa alueen maanomistajille eikä elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä. Jo ennen asemakaavan muutosta alueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa rakentamisen metsikön sijasta. Kaavamuutoksen kerroskorkeus on johdonmukaista alueen muun rakentamisen kanssa, sillä kaavamuutosalueen itäpuolella on kaksi seitsenkerroksista asuinkerrostaloa.

Kilonkujan varrella on nykytilanteessa yleinen pysäköintialue (LP), joka palvelee liityntäpysäköinnin lisäksi myös alueen vieras- ja asiointipysäköintiä.

Maanalainen pysäköintiratkaisu ei ole perusteltu johtuen tontin maaperäolosuhteista, mittasuhteista ja korkeusasemista, jotka johtaisivat hankalasti toteutettaviin ramppi- ja piharatkaisuihin.

Asemakaavan muutoksen asuinkerrostalot ovat matalampia kuin saman korttelin viereisen tontin 5 ja 6 asuinkerrostalot. Kaavaehdotuksen tehokkuus on $e=1.13$. Kilon aseman seudulla on useita e -luvulla tarkasteltuna tehokkaampia korttelialueita.

Kaavamuutoksen vaikutus eliökuntaan ja luontoarvoihin on luonnon monimuotoisuuden tai kokonaisuuden kannalta vähäinen, sillä alueelta ei ole havaittu erityisiä tai suojeltavia luontoarvoja. Alue ei voimassa olevassa asemakaavassa ole virkistys-, suojelu- tai suojaviheraluetta, vaan toteutumaton toimitila- ja liikuntarakentamisen tontti. Selvitysalueella ei sijaitse liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueelta ei myöskään löydy uhanalaisia eliölajeja.

Kilonpuisto IA suunnitelmia muutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmista saatujen mielipiteiden perusteella siten, että

kokonaisrakennusoikeutta laskettiin noin 1 000 kerrosneliömetriä ja kerroslukua pienennettiin seitsemän- ja kahdeksankerroksisista viisi- ja kuusikerroksisiin asuinrakennuksiin.

Asemakaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen raideliikenteeseen tukeutuen hyvässä sijainnissa Kilon aseman välittömässä läheisyydessä. Hanke edistää kestävästä liikkumisesta ja sen vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ovat positiivisia. Kaavaehdotus toteuttaa yleiskaavan tavoitteita sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maakuntakaavan tavoitteita asemanseutujen kehittämisestä.

Lausuntojen pohjalta tehtiin liikennemeluserelvityksen päivitys sekä liito-oravaselvityksen ja muiden luontoarvojen täydennys. Lisäksi lausuntojen pohjalta tehtiin kaavakarttaan sekä kaavamääräyksiin teknisiä korjauksia melu-, tärinä- ja runkomelumääräykseen ja merkintöihin, meluesteen merkintä tontin itälaidalle sekä korjattiin rakennusoikeusluvut. Yhteensä kahdella rakennusalalla on asuinkeuhkalojen rakennusoikeutta 3 750 k-m² ja 50 k-m² liike-, palvelu- tai työtiloille.

Lausuntoihin, kannanottoihin sekä muistutuksiin on laadittu erilliset vastineet.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena muuttaa nykyinen työpaikka- ja liikuntarakennusten korttelialue (KTY-1) asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK).

Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa Kilon aseman ympäristön kaupunkikuvan elävöittämisen, yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen tiivistämisen sekä asuinrakentamisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Kilon asemalta on hyvät yhteydet Leppävaaran kaupunginosan palveluihin sekä tulevaisuudessa myös Keran alueen palveluihin. Uusi ehdotettu asuinrakentaminen sijaitsee hyvällä saavutettavuudella ja olevaa yhdyskuntatekniikkaa hyödyntäen on keuhkalan kehityksen mukaista sekä parantaa joukkoliikenneyhteyksien ja alueellisen palvelutarjonnan edellytyksiä.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Asemakaavamuutoksen myötä alueen pääkäyttötarkoitukseksi muutetaan asumiseksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3 370 m². Asuinkeuhkalojen korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta kahdelle rakennusalalle yhteensä 3 800 k-m², josta 3 750 k-m² osoitetaan asuinkeuhkaloille ja 50 k-m² liike-, palvelu- tai työtiloille. Läntisen rakennuksen rakennusoikeus on 1 700 k-m² ja itäisen rakennuksen 2 100 k-m². Yhteensä kaavamuutos mahdollistaa laskennallisesti noin 75 uutta asukasta (1as/50 k-m²). Asemakaavan muutoksen myötä alueelta poistuu työpaikka- ja liikuntarakentamista 2 200 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 1 600 k-m² suhteessa voimassa olevaan asemakaavan rakennusoikeuteen. Asuinkeuhkalojen rakennusoikeus kasvaa 3 800 k-m². Rakennusoikeus osoitetaan lukuina rakennusalakohtaisesti. Laskennallinen asemakaavan muutosalueen tehokkuus on noin e=1,13.

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

Kaavaehdotuksessa on määrätty lisärakennusoikeus asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneiden 20 m² ylittäviä osia, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tiloja, pysäköintitiloja, alueen sähkönjakelun vaatimia muuntamotiloja sekä liike-, palvelu tai työtiloja varten. Näitä tiloja koskien ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja. Uusien kerrostalojen suurin sallittu kerrosluku rakennusaloittain on viisi ja kuusi (V ja VI). Asuinkerrostalot tulee rakentaa kiinni rakennusalaan eteläjulkisivun puolella. Kuusi kerroksiseen läntiseen asuinrakennukseen tulee sijoittaa vähintään 50 k-m² liike-, palvelu tai työtiloja, joiden tulee avautua suunnittelualueen aukiomaiselle jalankululle varatulle alueelle.

Muutosalueen eteläosaan on osoitettu viherkattoisena toteutettava yksikerroksinen autokatoksen rakennusala.

Pihan ilmeen tulee olla vehreä ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakentamatta jäävät korttelialueenosta on istutettava.

Kaavan 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 etelärajaan. Rakennusoikeus ja suurimmat sallitut kerrosluvut osoitetaan rakennusaloittain.

Kaavamääräyksellä ohjataan rakennusten julkisivut pääosin vaaleiksi kiviainespinoiksi.

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

Alueelle kohdistuu junaradan suunnasta melua, johon on kaavassa varauduttu autokatoksen ja meluesteen muodostamalla rakenteella. Lisäksi on asuinrakennuksia koskevia melumääräyksiä. Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettu melukatveeseen.

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

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

Katualueet, liikenne ja autopaikat

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 Kilon torin tai Kilon kartanontien alikulkujen kautta.

Noin 60 m² alue korttelinosan länsikärjestä osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi, joka mahdollistaa nykyisen yhteyden säilyttämisen rata-alueen ja Kilon polun välillä. Läntisessä kärjessä kulkee nykyisin jalankulkuyhteys Kilon aseman Turun suuntaan kulkevalle laiturille. Läntisen kärjen muutoksella varaudutaan Kilon puisto IA kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaiseen tilanteeseen, jossa nykyisen reitin kohdalta kuljetaan tulevalle kaupunkiradan ja suunnittelualueen väliin jäävän Rantaradanbaanalle. Kilon puisto IA kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa 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 asuin kerrosneliometriä muodostaa 39 autopaikkaa.

Läntisen rakennuksen kivijalkakerrokseen sijoittuu vähintään 50 k-m² liike-, palvelu- tai työtiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Kaavaehdotuksen autopaikat sijaitsevat kokonaan kaavamuuotosalueella. 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.

Asemakaavamuuotosalueelle ei osoiteta yleistä pysäköintiä, vaan alueen yleistä pysäköintiä palvelevat nykyiset LP-alueet Kilon kuja ja Kilon portin 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.

Piha-alueet, melu ja tärinä

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

Piharakennuksiin ja katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

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 melunsuojaustoimenpiteet 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 melusteen osana. Melustetta koskien on kaavamääräyksiä koskien melusteen sijaintia, likimääräistä korkeutta, valon läpäisevyyttä, arkkitehtuuria, väritystä, huollettavuutta ja puhdistettavuutta.

Asemakaavan valmistelussa on huomioitu melutilanne ennen kaupunkirataa sekä kaupunkiradan jälkeen. Kaupunkirata on oletettu toteutettavaksi vuonna 2015 hyväksytyyn ratasuunnitelman mukaisesti. Lisäksi on tutkittu vaihtoehto, jossa kaupunkiradan yhteydessä rata-alueelle toteutettaisiin ratasuunnitelmassa esitettyä korkeampi meluste, jolloin tontin meluaita ei olisi välttämätön. Asemakaavakartassa esitetty tontin meluaidan korkeus perustuu kuitenkin ratasuunnitelman mukaiseen tilanteeseen. Tilannetta, jossa rata-alueelle ei sijoitettaisi ollenkaan melunsuojausta, ei katsottu kaavavaiheessa perustelluksi tutkia, koska melunsuojaus on tehokkainta mahdollisimman lähellä melulähdettä.

Nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa määrätyt julkisivun ääneneristävyysvaatimukset oli virheellisesti kirjattu ennen kaupunkiradan toteutumista olevan melutilanteen mukaisina. Meluselvityksessä esitetyt ääneneristävyysvaatimukset kaupunkiradan toteutumisen jälkeen on korjattu kaavakarttaan.

Hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella asuntojen avautuminen hiljaisemman julkisivun suuntaan edellytetään silloin, kun julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväajan keskiäänitaso. Meluselvityksen mukaan suurin julkisivuun kohdistuva melutaso ennustetilanteessa on 63 dB, joten määräystä asuntojen avautumisesta ei ole katsottu tarpeelliseksi. Meluselvitystä on nähtävillä olon jälkeen täydennetty kuvilla, jotka osoittavat radan puoleisen julkisivumelun kerroksittain. Ainoastaan yli 60 dB suuntaan avautuvia asuntoja on korttelisuunnitelman mukaisessa ratkaisussa 17 asuntoa, mikä on noin 20 prosenttia kaikista asunnoista. Asuntojen lukumäärä ja pohjaratkaisu ovat asemakaavavaiheessa kuitenkin viitteellisiä ja ne ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Asemakaavassa on annettu määräys, että parvekkeet ja terassit on suojattava siten, että ulko-oleskelualueiden melun ohjearvot eivät ylity. Meluselvityksen mukaan tämä tarkoittaa radan puoleisella julkisivulla

enimmillään 8 dB ääneneristävyyttä. Asemakaavavaiheessa ei ole katsottu tarpeelliseksi määrätä tarkemmin parvekkeiden sijoittamisesta tai teknisistä ratkaisuksista, vaan asia ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Rakennuslupavaiheen suunnitteluun kuuluu myös huoneistojen pohjaratkaisujen suunnittelu ja tarvittaessa asuntojen avautumisen suunnittelu ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan.

Meluselvityksessä on pyritty huomioimaan ennustetilanteen liikennemäärä parhaan saatavilla olevan tiedon mukaisesti. Mallinnuksessa on huomioitu, että uusilla raiteilla liikennöi jatkossa junat, jotka eivät pysähdy Kilon asemalla. Niiden enimmäisnopeudeksi on oletettu 120 km/h ratasuunnitelman mukaisesti. Uusista junatyypeistä ei ole ollut asemakaavaa laadittaessa tietoa.

Runkomelua ja tärinää koskevaa määräystä on täydennetty niin, että siinä viitataan saavutettaviin suositusarvoihin: Asuinrakennusten tärinä vW,95 ei saa ylittää värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s. Asuinrakennusten runkomelu L_{prn} ei saa ylittää arvoa 30 dB.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja UNEMA O:n kesken on neuvoteltu maankäytösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 2.8.2021.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 20.5.2021.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäytösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:

- Hakijat
- Uudenmaan ELY
- Uudenmaan liitto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 170

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet 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.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 70

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kilonpuisto I A asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 132204,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.12.2020 päivätyn ja 14.4.2021 muutetun Kilonpuisto I A - Kiloparken I A asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7316, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 132204,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,70 euroa, eli yhteensä 3 966,70 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.