

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.03.2022 § 36

§ 36

Puistomäki, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 131004, 54. kaupunginosa Kilo

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Puistomäen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 131004,

2
hyväksyy 25.8.2021 päivätyn ja 2.3.2022 muutetun Puistomäki – Parkbacken asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7292, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 131004,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten korttelialue ja osa lähivirkistysaluetta erillispienalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa enintään 80 k-m² rakennusalaan kohden liike- ja toimistotilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa ja että kaupungin tonttiyksikkö löytää rakennuksiin pysyvät asukkaat tai toimijat, jotka kunnostavat ja ylläpitävät historiallisesti arvokkaita rakennuksia.

Tavoitteena myös on säilyttää edelleen suurin osa alueesta lähivirkistysalueena sekä suojelemalla edelleen vanhat rakennukset osana paikallisesti merkittävää vanhaa kulttuuriympäristöä. Lisäksi tavoitteena on säilyttää virkistysalueen keskeiset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvoja. Liito-oravalle osoitetaan riittävät suojeltavat alueet ja säilytetään yhteydet suunnittelualueen ulkopuolisille liito-orava-alueille.

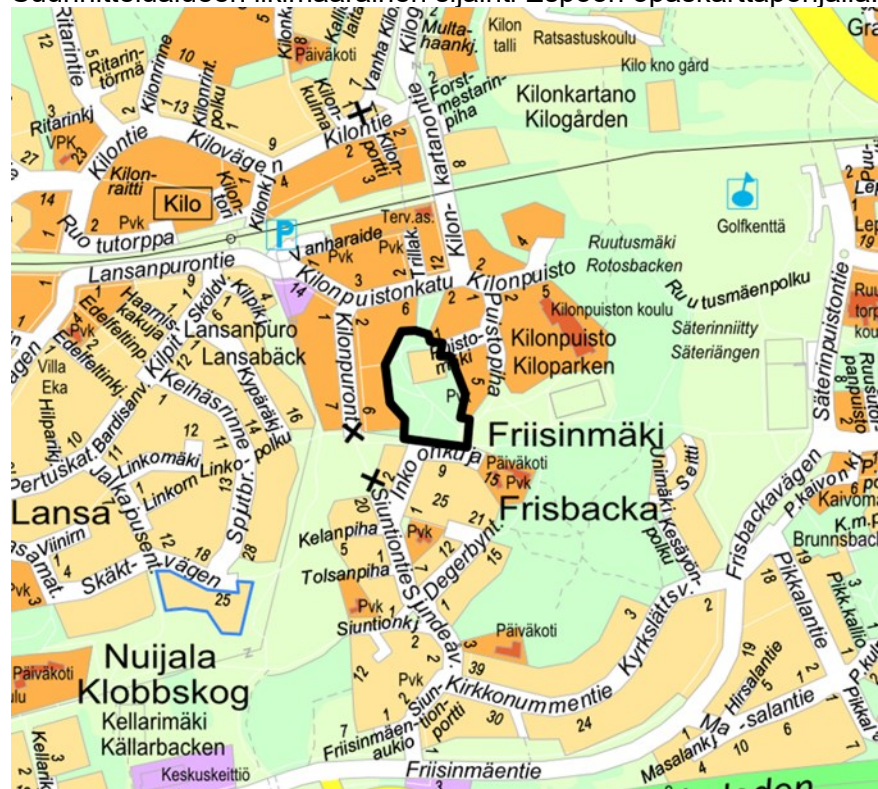
Kaavamuutos alueen pinta-ala on noin 2,5 ha. Erillispientalojen korttelialueen pinta-ala on noin 0,5 ha ja lähivirkistysalueen pinta-ala on noin 2,0 ha. Rakennusoikeus osoitetaan lukuina erillisille rakennusaloille 300, 200 ja 150 eli yhteensä 650 k-m². Tehokkuusluku erillispientalojen korttelissa on noin e=0.12 ja rakennusoikeus 650 k-m². Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa enintään 80 k-m² rakennusalaan kohden. Yleisten rakennusten rakennusoikeutta poistuu 1 200 k-m² ja lähivirkistysalueella oleva rakennusoikeus poistuu 300 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kaavamuutos alueella vähenee 850 k-m².

Kaavamuutoksella noin 0,3 ha suuruinen yleisten rakennusten korttelialue poistuu, lähivirkistysalueen pinta-ala vähenee noin 0,15 ha ja erillispientalojen korttelialue kasvaa noin 0,5 ha.

Nähtävilläolon aikana saadun Elinkeino-, ympäristö- ja liikennekeskuksen (Ely) lausunnon vuoksi kaavaan muotoiltiin korttelin käyttötarkoituksimerkintää selkeämmäksi. Luonteva pääkäyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue ja siihen liittyvällä merkinnällä voidaan mahdollistaa myös muuta käyttöä.

Elyn lausunnon perusteella kaavaan on myös lisätty tonttien aitaamista koskeva määräys ja määräys lepakkoselvityksen laatimisesta. Liito-orava-alueen merkinnän (s-1) tekstiä on muotoiltu. Kaavakartan korttelin pohjoisosaan lisättiin ajoyhteys-merkintä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Puistomäki - Parkbacken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7292, käsittää korttelin 54172 ja virkistysaluetta, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 131004.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut Espoon kaupungin tonttiyksiköstä ja tilapalveluyksiköstä. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 1.4.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 23.3.2020.

Alueen nykytila

Maankäyttö

Suunnittelualue on osa paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Puistomaisella alueella sijaitsee asuinkerrostalojen ympäröimänä kaksi asemakaavalla suojeltua heikossa kunnossa olevaa, Kilon huvila-asutukseen aikoinaan kuulunutta ja 1920- ja 1940-luvuilla valmistunutta asuinrakennusta. Rönsyisevässä pihapiirissä sijaitsee myös huonokuntoinen 1950-luvulla valmistunut talousrakennus. Tällä hetkellä uudempi suojelluista rakennuksista on vuokrattuna asuinkäyttöön ja vanhempi rakennus harrastustoimintaan.

Uudempi vanhoista huvilarakennuksista ja talousrakennus sijaitsevat yleisten rakennusten korttelialueella, jolla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 1 000 k-m². Vanhempi asuinrakennus sijaitsee asemakaavan mukaisella virkistysalueella.

Suunnittelualue on suurimmalta osin metsäistä lähivirkistysalueen kukkulaa, jonka poikki kulkee kävely- ja pyöräilyreitit. Kulku alueen rakennuksille on Puistomäki -nimisen päätyvän tonttikadun kautta. Virkistysalueelle on mahdollista kulkea jalkaisin tai polkupyörällä myös pohjoissuunnasta Trillapuiston, Kiesipolun ja Pyölinmäenpolun kautta. Eteläosa suunnittelualueesta rajoittuu päätyvään tonttikatuun Inkoonkujaan, johon johtaa useita kävely- ja pyöräilyreitit Pyölinmäen virkistysalueelta. Alue on lähiseudun asukkaiden ahkerassa ulkoilukäytössä.

Alueen naapurustossa on pääosin 1–4 kerroksisia, 1990-luvulla valmistuneita, betonirakenteisia asuinkerrostaloja ja rivitaloja. Etelä puoleltaan suunnittelualue rajautuu pientalovaltaisempaan asutukseen.

Alue sijaitsee Kilonpuiston alueella noin 600 metrin päässä Kilon asemasta ja lähikaupasta.

Luonnonolosuhteet

Piha-alueita lukuun ottamatta selvitysalue on eri-ikäisrakenteista metsää, jossa kasvillisuustyyppi on enimmäkseen tuoretta lehtoa. Puuston rakenne on poikkeuksellisen luonnontilaisen kaltainen ja puulajivalikoima monipuolinen. Kuusi on valtapuu. Alikasvos on paikoin tiheä.

Selvityksessä alueella havaittiin runsaasti liito-oravan jätöksiä ja paikannettiin myös liito-oravan pesäpuu ja papanapuita. Selvitysalueen metsä on kokonaisuudessaan liito-oravan ydinaluetta. Selvitysalueelta on liito-oravan kulkuyhteyksiä lounaan ja etelän suuntiin sekä heikko kulkuyhteys kohti itää.

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueelle saavutaan Puistomäki-nimisen päättyvän tonttikadun kautta, joka yhdistyy kahden lyhyen päättyvän tonttikadun kautta Kilonpuistonkadulle, joka on alueellinen kokoojakatu. Kilonpuistonkatu yhdistyy junaradan alittavalle Kilonkartanontielle, jota pitkin on yhteys radan pohjoispuolelle sekä Turuntielle.

Suunnittelualueen eteläpuolella on Inkoonkuja, joka yhdistyy Siuntiontien kautta Friisinmäentielle. Friisinmäentie on alueellinen kokoojakatu ja Inkoonkuja ja Siuntiontie on paikallisia kokoojakatuja. Suunnittelualueelta ei ole autoliikenteen reittejä Inkoonkujalle, sillä puistoalueen läpi ei ole autoliikenteen väyliä.

Jalankulku ja pyöräily

Jalan ja pyörällä suunnittelualueelle pääsee Kiesipolkun, Pyölimäenpolun ja Inkoonkujan kautta, Pyölimäen puistossa kulkevia reittejä pitkin sekä Trillapuiston reittien kautta. Lisäksi Puistomäki-kadun reunassa on toisella puolella jalkakäytävä.

Suunnittelualueen läheisyydessä on kattavat pyöräily-yhteydet. Tavoiteverkon mukaiset pyöräilyn pääreitit suuntautuvat pohjoiseen Turuntien suuntaan, itään Leppävaaran keskusta, etelään Turunväylän suuntaan ja luoteeseen junaradan varteen. Lähimmät ulkoilureitit ja ladut ovat suunnittelualueen eteläpuolella.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Ajoneuvoliikenne suunnittelualueelle tapahtuu nykytilassa Puistomäki-kadun kääntöpaikan päästä lähtevällä puistossa sijaitsevalla ajoyhteydellä. Samaa reittiä käyttää myös alueella ulkoilijat ja rakennusten käyttäjät. Pysäköinti tapahtuu maantasopysäköintinä rakennusten pihapiirissä.

Joukkoliikenne

Alueen joukkoliikennetarjonta nojaa pitkälti raideliikenteeseen. Kilon juna-asema on noin 600 metrin päässä suunnittelualueelta. Lähin linja-autopysäkkipari sijaitsee noin 150 metrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolella Kilonpuistonkadulla ja siitä liikennöi linja 114 Leppävaara-Tapiola (M).

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä ja lähin koulu, Kilonpuiston koulu sijaitsee noin 250 metrin päässä.

Päivittäistavarakauppa on Kilon asema lähellä noin 600 m etäisyydellä ja elintarvikekioski sijaitsee noin 300 metrin päässä Trillatorilla. Kattavammat kaupalliset palvelut löytyvät Leppävaarasta kauppakeskus Sellosta alle kahden kilometrin päästä.

Virkistysalueet ja -yhteydet

Valtaosa kaava-alueesta on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi, joka liittyy eteläosaltaan laajempaan yhtenäiseen virkistysalueverkkoon. Alueella risteää polkuyhteyksiä, joita pitkin voi kulkea Kilonpuiston ja Säterinniityn virkistysalueille itäsuuntaan, Siuntionniityn kautta Nuijalan virkistysalueille

eteläsuuntaan sekä Lansanpuronpuiston kautta Kilon asemalle pohjoissuuntaan.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusi-maa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa-kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen tuntumaan. Länsipuolella on virkistysalue ja itäpuolella voimajohdon merkintä. Pohjoispuolella kulkee päärata.

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavassa osin asuntoaluetta (A), jolla asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen ja osin virkistysaluetta (V), jolla voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita.

Asemakaava

Alueella on voimaan vuonna 1994 tullut Kilonpuisto asemakaava, jossa yleisten rakennusten korttelialueelle (Y-k) on osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeusluvut olemassa olevalle suojellulle rakennukselle (200) ja uudisrakentamiselle (1 000). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Lähivirkistysalueelle (VL) on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeusluku olemassa olevalle suojellulle rakennukselle (300). VL-alueella on myös osoitettu ajoyhteys alueella sijaitsevalle suojellulle rakennukselle sekä ohjeellisia virkistysalueraitteja.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 25.8.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 13.9. - 12.10.2021.

Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta, joista yhdessä mukana lisäksi adressein 35 allekirjoittanutta. Pääkohdat muistutuksissa koskivat kaavamuutosalueen puiston pienenemistä. Asiaan saatiin myös kolme lausuntoa.

Lähivirkistysalue pienenee kaavamuutoksella toisen suojellun rakennuksen pihapiirin verran noin 0,15 hehtaaria (noin 1660 m²). Virkistysaluetta jää edelleen noin 2,0 hehtaaria kaikkien käyttöön. Muistutuksiin on laadittu erillinen vastine.

Caruna Espoo Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) kiinnitti lausunnossaan huomiota rakennuspaikoille valittuun pääkäyttötarkoitukseen (AL). Merkintä voi johtaa siihen, ettei alueelle muodostu lainkaan asutusta tai siihen, ettei kaava-alueelle muodostuu mitään muuta kuin asutusta. On selkeämpi ratkaisu osoittaa alueen pääkäyttötarkoitus yksiselitteisesti. Kaava-aineiston perusteella luonteva pääkäyttötarkoitus on erillispientalojen alue AO. Pääkäyttötarkoitukseen liittyvällä kaavamääräyksellä voidaan mahdollistaa myös muuta esitettyä käyttöä. Kaavaehdotuksessa esitetty pääkäyttötarkoitus AL aiheuttaa tarpeen arvioida kaavan vaikutuksia tarkemmin esimerkiksi sellaisen tilanteen osalta, jossa rakennusten käyttötarkoitukset eroavat toisistaan.

Kaavassa on selkeyden vuoksi syytä antaa määräykset tonttien suhteesta virkistysalueeseen, onko esim. aitaaminen mahdollista ja millainen.

Kaava-alueella on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä lajille soveltuvaa metsää. Nämä on kaavassa merkitty pääosin VL-alueeksi ja osin korttelialueeksi, kummassakin on lisämääräys s-1. Koska luontoselvityksessä on selkeästi erotettu suoraan lain nojalla suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, olisi se syytä merkitä omalla merkinnällään, esim. SL. Soveltuvan metsän osalta VL/s-1 on riittävä merkintä.

Koska rakennusten lepakkotilannetta ei ole selvitetty, on tarpeen lisätä määräys, että lepakkoselvitys on tehtävä ennen rakennusten korjaustöitä.

Kaavan pääkäyttötarkoitus on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Alueen rakennuksiin saa sijoittaa myös liike- ja toimistorakennustilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa enintään 80 k-m² rakennusalaan kohden. Kaavan pihaa koskevaan määräyspykälään on lisätty lause: ”Tontit saa aidata rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla tai pensasaidoin”.

Puistomäen liito-oravaselvityksessä vuodelta 2019 oli Espoon yleisesti käytetystä poikkeavia liito-orava-alueiden merkintöjä. Konsulttia pyydettiin tarkistamaan selvitys Espoossa käytössä olevien liito-orava-alueiden mukaiseksi sekä lisäämään myös vanhemmat liito-oravahavainnot, jolloin saadaan paremmin selville kokonaisuus. Vuonna 2021 päivitetyn selvityksen jälkeen Ely -keskuksen edustajien kanssa asiasta on viestitely sähköpostitse ja päädytty kaavaehdotuksessa esitetyn s-1-merkityn alueen laajuuden olevan asiaan sopiva. Merkinnän selitys on kaavassa näin: ”Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa”.

Kaavamuutokseen on lisätty määräys lepakkoselvityksen laatimisesta: ”Ennen rakennuksen purkua tai katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista tulee laatia lepakkoselvitys. Mahdolliset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee huomioida ennen rakennuksen purkua tai katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta”.

Espoon kaupunginmuseo katsoo lausunnossaan, että esitetty kaavamerkintä, joka mahdollistaa rakennusten monipuolisen käytön, turvaa nykyistä paremmin vanhojen rakennusten säilymisen alueella. Museo muistuttaa kuitenkin, että kaupungin on syytä rakennusten myynnin yhteydessä korostaa uusien omistajien kunnossapitovelvoitteita, jotta vanhat huvilarakennukset saadaan säilymään nykyistä paremmassa kunnossa osana paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Ehdotettu uudisrakentamisen rakennusoikeus vaikuttaa maltilliselta ja kyseiselle paikalle sopivasti mitoitettulta. Edellä mainitun perusteella kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista Puistomäen asemakaavan muutosehdotukseen ja museo puoltaa suunnitelman hyväksymistä esitellyssä muodossaan.

Kaavassa korttelin pääkäyttötarkoituksimerkintää muutettiin selkeämmäksi Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta: ”Erillispientalojen korttelialue. Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa myös liike- ja toimistotilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa enintään 80 k-m² / rakennusala”. Käyttötarkoituksen uusi muotoilu kuitenkin edelleen mahdollistaa rakennusten monipuolisen käytön ja turvaa nykyistä paremmin vanhojen rakennusten säilymisen alueella. Lausunnossa esitetty toive rakennusten myynnin yhteydessä uusien omistajien kunnossapitovelvoitteen korostamisesta on välitetty Espoon kaupungin maaomaisuuden hallinnasta, hankkimisesta, myynnistä ja vuokraamisesta vastaavaan tonttiyksikköön.

Lausunto on toimitettu tonttiyksikköön.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten korttelialue ja osa lähivirkistysaluetta erillispientalojen korttelialueeksi. Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa myös liike- ja toimistotilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa enintään 80 k-m² rakennusala kohden. Edelleen kaavamuutoksella tavoitteena säilyttää suurin osa alueesta lähivirkistysalueena sekä suojella edelleen vanhat rakennukset osana paikallisesti merkittävää vanhaa kulttuuriympäristöä. Lisäksi tavoitteena on säilyttää virkistysalueen keskeiset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvoja. Liito-oravalle osoitetaan riittävät suojeltavat alueet ja säilytetään yhteydet suunnittelualueen ulkopuolisille liito-orava-alueille.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 25 213 m² (2,5 ha).

Rakennusoikeus erillispientalojen korttelialueella on 650 k-m², josta saa käyttää 80 k-m² rakennusala kohden liike- ja toimistotilaan sekä yhdistystoimintaa palvelevaan toimintaan. Tehokkuusluku eli rakennusoikeuden suhde korttelialueen pinta-alaan on noin $e=0.12$. Yleisten rakennusten rakennusoikeutta poistuu 1 200 k-m² ja lähivirkistysalueella oleva rakennusoikeus poistuu 300 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kaavamuutosalueella vähenee 850 k-m².

Korttelialueet

AO-1 eli erillispientalojen korttelialue

Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa myös liike- ja toimistotilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa enintään 80 k-m² rakennusalaan kohden.

Kaava laajentaa noin 0,2 ha nykyistä korttelia 54172 ja korttelin käyttötarkoitus muuttuu. Erillispientalojen korttelialueen rakennusoikeus osoitetaan lukuna. Alueella sijaitsevilla vanhoilla huvila-asuinrakennuksilla säilytetään edelleen rakennusalat, suojelumerkinnot (sr) sekä rakennusoikeusluvut 300 ja 200. Uudelle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeus 150. Rakennusoikeus yhteensä korttelialueella on 650 k-m² ja tehokkuusluku on noin $e=0.12$. Suojeltavia rakennuksia ei saa purkaa ja niihin ei saa tehdä sellaisia muutoksia tai korjauksia, jotka heikentävät rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia enintään 5 % kutakin kaavan rakennusalan rakennusoikeutta kohden.

Uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteitten, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat korttelissa olevien suojeltujen rakennusten ominaispiirteitä.

Puuston säilyttämisestä korttelialueella, pihapiirissä on kaavassa määräys: Pihakäytävät on toteutettava maisemallisesti merkittäviä ja hyväkuntoisia mäntyjä, tammia ja koivuja säilyttäen. Suurta maaston muokkausta puiden lähialueella tulee välttää, jotta puiden juuret eivät vaurioidu. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas puusto on säilytettävä ja sitä on hoidettava sen ominaispiirteitä ylläpitäen. Tontit saa aidata rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla tai pensasaidoin.

Kortteliin on osoitettu ajo -merkintä. Merkinnän sijoittamisessa kaavakarttaan apuna käytetty merkittävimpien puiden maastomittausta.

Korttelialueen etelä osaan osoitetaan myös liito-oravien suojelualuetta (s-1). Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Virkistysalueet

VL eli lähivirkistysalue

Lähivirkistysalue pienenee noin 0,2 ha kaavamutoksella. Alueelle osoitetaan ohjeelliset kevyenliikenteenreitit olemassa olevien reittien sijainneille.

Koko lähivirkistysalueelle osoitetaan liito-oravien suojelualue (s-1). Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa

suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutoksella poistetaan Pyölinmäen puistossa kulkeva ajoyhteysmerkintä, joka on palvellut suojelluille rakennuksille ajoa. Jatkossa ajoyhteys kaikille muodostettavan korttelialueen rakennuksille tapahtuu suoraan Puistomäki-katuun otettavien tonttiliittymien kautta.

Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavamuutoksen myötä Pyölinmäen puiston kävely- ja pyöräilyreitteihin tulee pieniä muutoksia. Korttelialueen muodostamisen myötä toinen pohjois-eteläsuuntainen reitti poistuu. Puistomäki-kadulle yhdistyvä reitti muuttuu vain jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetuksi reitiksi tontille ajomerkinnän poistuessa.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Puistoalueelle ei osoiteta ajoneuvoliikennettä. Korttelialueen liikenne ohjataan suoraan Puistomäki-kadulta otettavien tonttiliittymien kautta. Asuinkorttelialueen pohjoisreunaan osoitetaan ajoyhteysmerkintä, joka osoittaa läntisimmälle rakennukselle suunnitellun korttelialueen sisäisen ajoreitin. Rakennusten pysäköinti järjestetään maantasossa tonteilla. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi asuntoa kohden.

Joukkoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteen järjestämiseen. Kaavamuutos mahdollistaa vanhojen huvilarakennusten muuttamisen asuinkäyttöön joukkoliikenteen palvelualueella. Kilon juna-asema on noin 600 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja linja-autoliikenteen lähimmälle pysäkkiparille on matkaa noin 150 metriä.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 31.3.2020 kaavanmuutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutusiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY

- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 129

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Puistomäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 131004,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Puistomäki - Parkbacken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7292, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 131004,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 131004 Puistomäki muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 131004 Puistomäki lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 131004 Puistomäki muistuttajien yhteystiedot
- 131004b Puistomäki kaava
- 131004 Puistomäki kaavaselostus
- 131004 Puistomäki kaavaselostuksen liitteet
- 131004b Puistomäki havainnekuva