

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.03.2024 § 42

§ 42

Viilivati, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK1003, 54. kaupunginosa Kilo

Valmistelijat / lisätiedot:
Metsälä Sari
Pennanen Tarja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot on annettu Viilivati vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue VK1003,

2

hyväksyy 22.1.2024 päivätyn Viilivati - Filfatet vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7492, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue VK1003,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tämä asemakaavan muutos on teknisluonteinen ja tehdään vaiheittaisena asemakaavan muutoksena lisäämällä kaavaan ajoyhteys -merkintä korttelin 54043 kahdelle tontille, jotta nykyinen asuinkerrostalotontti on mahdollista jakaa kahdeksi tontiksi. Nykytilassa tontin jakaminen ei ole mahdollista kiinteistönmuodostusteknisesti, koska jaettaessa toinen uusista asuinkerrostalotonteista ei rajoittuisi ajoliikenteen sallivaan katuun.

Kaikilta muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva asemakaava jää voimaan.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Viilivati – Filfatet, vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7492, käsittää osan korttelia 54043, 54. kaupunginosassa Kilo, alue VK1003.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on hakenut alueen maanomistajan edustaja 24.10.2023. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.11.2023 päivätyllä kuulemiskirjeellä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

MRA 30 §:n mukainen kuuleminen on järjestetty 13.11.2023 päivätyillä kuulemiskirjeillä. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 11.12.2023 mennessä.

Asiaan ei jätetty yhtään mielipidettä.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue on Kilon kaupunginosassa, Kerassa radan eteläpuolella sijaitsevan korttelin 54043 tonttien 6 ja 9 kohdalla (Os. Viilivati 13 ja 17). Keran asemakaava entisen SOK:n logistiikkakeskuksen alueelle on tullut lainvoimaiseksi marraskuussa 2021.

Vaiheittaisen kaavamuutoksen alue on toistaiseksi osa Keran hallien asfalttipintaista paikoitusalueetta, mutta asemakaavassa alueella on asuinkerrostalotontti (AK-1) ja pysäköintitontti (LPA). Keran kaava-alueella Keran hallien länsiosat on purettu, lähiaikoina on tehty tonttien ja katujen lohkomistoimituksia. Alue on alkanut toteutumaan asemakaavan mukaisesti. Keran halleilla väliaikaisesti sijainneet yritykset ovat toiminnassa vielä jonkin aikaa, kunnes vuokrasopimukset SOK:n kanssa päättyvät.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu radan tuntumaan pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Keran osayleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2018. Suunnittelualue on siinä osoitettu asuinalueelle (A1).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Käynnissä on kaavan valmisteluvaihe.

Asemakaava

Alueella on voimassa Kera asemakaava (lainvoimainen 24.11.2021). Kaavamuutosalueelle on osoitettu käyttötarkoitus osa asuinkerrostalokorttelialuetta (AK-1), jonka maantasokerroksiin voi sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, tomisto- ja työtiloja sekä keskitetyn aluepysäköinnin korttelialuetta (LPA).

Kerrostalojen suurimmat sallitut kerrosluvut ovat seitsemän (VII), kuusi (VI) ja yhdestä kahteen (I-II). Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on osoitettu tonttijaolla olevan 7700. Alueella on ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Kerrostalokorttelialueen eteläsivulle tulee jättää rakennuksen ja kadun väliin katutasoon liittyvä vähintään 3,3 metriä korkea ja 2,5 metriä leveä arkaditila, jonka pilarit tulee sijoittaa kiinni rakennusalan rajaan siten, että muodostuu jatkuva jalankulkukäytävä.

Asuinkorttelialueella on kaavassa osoitettu nuolella rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Kaavassa on myös merkitty rakennuksen sivu, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.

Kaavamuutosalueen länsiosaan kohdistuu osittain kaavamerkintä 32dB, jonka numeroarvo ilmaisee ko. rakennusalan sivun puoleisten ulkoseiniä, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason päiväaikainen A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa on suunnittelualueelle määräykset:

- auto- ja pyöräpysäköinnistä
- lisärakennusoikeudesta
- kaupunkikuvasta ja julkisivuista
- kortteleiden liittymisestä yleisiin alueisiin
- melusta ja ilmanlaadusta
- tärinästä ja runkomelusta
- maaperästä ja pohjavedestä
- rakentamisesta ja sen vaiheistuksesta
- pihajärjestelyistä, hulevesistä ja viherkertoimesta
- yhteisjärjestelyistä
- taiteesta ja täydentävistä asiakirjoista

Tarkemmin kaavan merkinnöistä ja määräyksistä asemakaavasta 13040 Kera.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä 22.1.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 5.–19.2.2024.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatiin yksi kannanotto. Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kannanotto tuli nähtävilläolon jälkeen. Yhteensä kannanottoja saatiin kaksi. Muistutuksia asiaan ei jätetty.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut lausuttavaa vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen.

Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskukselta saatiin kannanotto, jossa kaavakartan ajoyhteys -merkinnän sijainti LPA alueella tulee olla ohjeellinen.

Kaavakartan merkkien selitykseen ajoyhteys -merkinnän kohdalle on lisätty teksti ”LPA-korttelialueella sijainti ohjeellinen, mutta yhteys sitova”.

Vaiheittainen asemakaavan muutos

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 50 §:n 2 momentin mukaisesti asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain. Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella voidaan muuttaa ainoastaan rajattua asiakokonaisuutta, eivätkä muutoksen vaikutukset saa ulottua laajalti muihin voimassa olevassa asemakaavassa käsiteltyihin asioihin.

Korttelialueet

Tämä asemakaavan muutos on teknisluonteinen ja tehdään vaiheittaisena asemakaavan muutoksena lisäämällä kaavaan ajoyhteys -merkintä korttelin 54043 kahdelle tontille, jotta nykyinen asuinkerrostalotontti on mahdollista jakaa kahdeksi tontiksi. Nykytilassa tontin jakaminen ei ole mahdollista, koska jaettaessa toinen uusista asuinkerrostalotonteista ei rajoittuisi ajoliikenteen sallivaan katuun.

Kaikilta muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva asemakaava jää voimaan. Asemakaavan muutoksilla ei ole näin ollen vaikutusta muun muassa alueen rakennusoikeuteen.

Liikenne

Kaavamuuotos ei muuta yleisten alueiden liikenne- ja katujärjestelyitä. Vaihekaavalla lisätään ainoastaan tonttijaon mahdollistava ajoyhteysmerkintä korttelialueelle.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 11.12.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

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

Liitteet

- 1 VK1003 Viilivati lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- VK 1003b Viilivati vaihekaava
- VK1003 Viilivati kaavaselostuksen liitteet
- VK1003 Viilivati kaavaselostus