

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 7

§ 7

Lillhemtinpiha, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 331003, 23. kaupunginosa Henttaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Pham-Linko Thuy
Peltola Katariina
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 Lillhemtinpihan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 331003,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 20.1.2021 päivätyn Lillhemtinpiha - Lillhemtgården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7319, 23. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.2.2021 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sallia suojeltavat rakennukset asuinkäyttöön ja muuhun toimintaan, kuten työ-, toimisto- ja järjestötoimintaan. Samalla mahdollistetaan uudisrakentamista tontille. Uudisrakentamisessa huomioidaan alueen suojeltavat rakennukset ja säilytettävä ympäristö. Työn yhteydessä on tarkasteltu uudelleen sitovien kasvillisuusalueiden sekä maastonmuotojen arvoja ja ajankohtaisuutta (plt-alueet).

Rakennusoikeutta nostetaan uudisrakentamiselle 300 k-m² ja olemassa oleville merkitään lisää 50 k-m². Suunnittelualueella on yhteensä 650 k-m² rakennusoikeutta ja 75 k-m² lisärakentamisoikeutta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Lillhemtinpiha - Lillhemtgården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7319, käsittää osan korttelia 21162, 23. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 24.6.2020.

Alueen nykytila

Lillhemtin alue on pääosin rakentunut 1930-luvulta alkaen. Alueella on hyvin eri ikäisiä rakennuksia, joiden ulkoiset tyylipiirteet, -värit, materiaalit ja kattomuodot vaihtelevat merkittävästi. Rakennukset sijaitsevat tonteilla varsin vapaasti, vailla esimerkiksi jälleenrakentamiskaudelle tyypillistä järjestelmällisyyttä. Yhtenäiseksi alueen tekee rakennusten suhde maastoon ja kasvillisuuteen sekä niiden melko yhtenäinen mittakaava. Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti merkittäviä asuinrakennuksia sekä niihin liittyviä piharakennuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee Lillhemti, paikallisittain punainen tupa, joka on suojeltu arvotarkennus. Rakennus on tontin päärakennus, jonka vanhimmat osat ovat 1790-luvulta. Päärakennuksen lisäksi tontilla on kolme muuta rakennusta, joista osa on suojeltuja.

Kiinteistö sijaitsee vanhalla pientaloalueella, jolle ovat tyypillisiä kylmäisästi rakentuneet korttelit sekä suuret, vehreät puutarhatontit. Lähialueelle on rakennettu omakotitaloja eri vuosikymmenien aikana. Täydennysrakentamista on toteutunut paljon 2010-luvulla.

Alueen tuntumassa on osin luonnontilaisia metsäalueita ja yhtenäisiä avoimia entisiä peltoalueita. Suunnittelualueen vastapäätä sijaitsee yksityinen päiväkotit.

Suunnittelualue rajautuu Tikasmäentien ja Väli-Henttaan tien katualueisiin. Lillhemtintie toimii alueen yhteytenä muuhun katuverkkoon. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Välituvanaukio, joka toimii bussien päätepysäkinä. Eteläpuolella sijaitsevalle Lillhemtinpihan torialueelle on toteutettu yleisiä pysäköintipaikkoja.

Alueelta laaditun luontolausunnon perusteella, alueelta ei ole tunnistettu erityisesti suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja.

Korttelissa 21162 kiinteistö 2:193, ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus määrättiin tulemaan voimaan 7.12.2020. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa. Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Suunnittelualue sijaitsee Espoon eteläosien yleiskaava 2030 oikeusvaikutuksettomalla osalla, jossa on voimassa Henttaan osayleiskaava. Osayleiskaava on vahvistettu vuonna 1989. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu lähipalvelurakennusten alueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (YL-k). Rakentamisen enimmäismäärä on tehokkuusluvulla $e=0.20$ ja alueella sallitaan enintään kaksi kerrosta. Tontilla on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä (sä). Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä ja ilman rakennuslupaviranomaisen lupaa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennus saadaan säilyttää ja kunnostaa sen rakennusoikeuden lisäksi minkä tontin tehokkuusluku määrää.

Alueella on voimassa Lillhemt, 331000 asemakaava (lainvoimainen 2013). Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten rakennusten korttelialueeksi, jossa ympäristö säilytetään (Y-1). Paikallishistoriallisesti arvokkaat rakennukset alueella säilytetään ja niiden korjaus- ja muutostyöt tehdään julkisivujen ja kattojen ominaispiirteet säilyttäen. Uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteiden, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä sekä olemassa olevaa rakennusten välistä hierarkiaa.

Tontilla on yhteensä 600 k-m² rakennusoikeutta, josta 300 k-m² rakennuspaikka on toteutumaton. Kaavassa on huomioitu autopaikat, hulevedet ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien lisätilojen rakentamistarpeet kaavamääräyksen (§). Myös alueen kerroskorkeudet ja niissä käytettävät rakennusoikeudet [II (2/3)] sekä yhdyskuntatekniikka on huomioitu kaavamerkinnöin (vm).

Maisemakuvallisesti säilytettävät ja tärkeät maastonmuodot ja puusto (plt-1, -4, ja -5) on merkitty kaavaan. Myös kulttuurihistoriallisesti suojeltavat ja säilytettävät rakennukset ja rakennelmat (sr, sk) on merkitty kaavaan.

Lillhemtinpiha on asemakaavassa torialuetta, jolle saa osoittaa Tikasmäentien liikennettä häiritsemättömiä pysäköintipaikkoja. Tikasmäentien eteläpuolinen osa torialueesta on rakennettu ja pohjoispuolinen osa on rakentumaton.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.6.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 25.8.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 12 kappaletta, joista kolme oli yhdistyksiltä.

Mielipiteissä otettiin kantaa sekä puolesta että vastaan uudisrakentamista. Viitesuunnitelman vaihtoehtoista C:n vastustus korostui mielipiteissä, sekä se että punainen tupa pitäisi säilyttää asukkaiden yhteisenä tilana. Viitesuunnitelmassa C vaihtoehdossa oli esitetty eniten uutta rakentamista (neljä pientaloa) ja vanhan navetan kivijalan suojelun purkamista.

Punaisen tuvan kaavoittamista asumiseen kannatettiin ja vastustettiin.

Mielipiteiden perusteella vaihtoehdoksi valikoitui viitesuunnitelman vaihtoehto F, jossa rakeisuus on samankaltaista kuin ympärillä oleva rakentaminen, lisäksi vaihtoehdossa on väljyyttä ja mahdollisuus järjestää rakentamiselle etäisyyttä olemassa olevaan naapurustoon.

Asemakaavan muutos

Alue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1) ja erillispientalojen (AO-1) korttelialueeksi. Olemassa olevat suojeltavat rakennukset (sr) osoitetaan kaksi kerroksiseksi (II) asuin-, liike- ja toimistorakennuksiksi (7 755m²), joiden rakennusoikeudet säilytetään ennallaan. Korttelialueelle (AL-1) saa sijoittaa puisto-, asukas-, yhdistys- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja. Päärakennuksella säilyy 300 k-m² ja talourakennukselle osoitetaan 35 k-m² kartasta mitattujen ulkomittojen perusteella ja ulkorakennukselle 15k-m² eli yhteensä 350 k-m². Lisäksi suunnittelualueella oleva kivijalka säilytetään (sk).

Erillispientalojen korttelialueelle (AO-1, 1 758m²) saa rakentaa ainoastaan yksi asuntoisia, kaksi kerroksisia (II (2/3)) erillispientaloja, joissa ylimmissä kerroksessa on rajoitettu rakennusoikeuden käyttö. Muut vaihtoehdot asumismuodoista on poistettu rakennetun ympäristön perusteella. Rakennusoikeutta on osoitettu erillispientaloille 300 k-m² ja asuntojen lukumäärä on rajoitettu kahteen (2). Rakennusala reunustaa pohjoisesta ja länsirajalta puilla ja pensailta istutettava alueen osa ja kaikki rakentaminen tulee tapahtua rakennusalojen sisällä, jätehuolto lukuunottamatta. Erillispientaloille voi rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asunnon käyttöön tulevia autonsäilytystiloja ja varastoja enintään 35 k-m², yhteensä 70 k-m². Lisäksi uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteitten, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä sekä olemassa olevien rakennusten välistä hierarkiaa. Julkisivujen materiaaleista, värityksestä ja kattokaltevuudesta on määrätty yleismääräyksiä.

Alueesta on tehty maisema-analyysi, jonka perusteella korttelialueen maisemallisesti merkittäviä alueen rajauksia on päivitetty. Kallioalue (plt-1), säilytettävä metsäinen tontin osa (plt-4) ja säilytettävät maisemakuvallisesti tärkeät puuryhmän (plt-5) alueet tulee säilyttää luonnon tilaisina, alueella saa tehdä maiseman ja hoidon kannalta välttämättömiä toimenpiteitä ja mahdollisesti tärkeiden kaadettujen puuryhmien tilalle tulee istuttaa uusia kookkaiksi kasvavia puita. Alueiden hoidossa tulee huomioida metsikön tärkeä merkitys suurmaisemassa. Lisäksi korttelialueita koskevat yleiset määräykset pysäköinnistä, pihosta, hulevesistä ja melusta.

Alueen liikennejärjestelyihin ei esitetä muutoksia. AL-1-korttelialueelle on lisätty liittymäkielto Lillhemintien liittymän kohdalle liikenneturvallisuuden

varmistamiseksi. Lillhemtinpihan torialueen toteutumaton pohjoisosa muutetaan osaksi korttelia.

Sopimusneuvottelut

Alueen omistaa kaupunki.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavalla on positiiviset taloudelliset vaikutukset mahdollisen tontin myynnin ja suojeltavien rakennusten uusien sopimuksien kautta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 12.6.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut - liikelaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Päätöshistoria