

Asianumero
5854/2020
867/2019
Aluenumero
331003

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Lillhemptinpiha

Asemakaavan muutos

21. kaupunginosa, Henttaa

Osa korttelia 21162 ja katualuetta

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.2.2021 **MRA 27§:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7319.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 8.3. – 7.4.2021.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Anni Malila

Mari Soini (maisemasuunnittelu)

Ulla Saari (liikennesuunnittelu)

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Muistutuksia jätettiin yhteensä kymmenen, joiden lisäksi jätettiin täydennys yhteen muistutukseen nähtävilläoloajan päättymisen jälkeen. Muistutuksissa vastustettiin uudisrakentamista korttelialueelle sekä tuotiin ilmi alueen epäonnistuneet liikennejärjestelyt. Asemakaavan muutosalueella sijaitseva rakennus, Punainen tupa, halutaan säästää asukkaiden yhteisenä tilana. Lisäksi esitetyn kaavaehdotuksen ei koettu olevan Lillhemtin alueen rakentamistapaohjeen mukainen ja muistutuksen jättäneet kokivat, että kaavoitus on alueella epätasa-arvoista.

Alueen liikennejärjestelyt

Alueen nykyiset liikennejärjestelyt ovat osoittautuneet monelta osin hyvin puutteelliseksi, ja tilanne tulee kriisiytymään liikennemäärien moninkertaistumisen myötä. Näin ollen alueelle ei tule tällä asemakaavamuutoksella edistää lisärakentamista tai lisätä muuten liikennemääriä ennen kuin ongelma on saatu pysyvästi ratkaistua. Liikenne- ja kulkuyhteisyyksien ongelmien korjaamisen aika on ensin. Asian ratkaisua on valtuuston enemmistökin toivonut "...liikenneyhteyksien parantamiseksi Olarin suuntaan etsitään pysyvä ratkaisu."

Valmistelumateriaalin vastineessa esitetään virheellisesti, että Lillhemtintie soveltuu läpiajoon paremmin kuin Vanhaan Lillhemtintiehen pohjautuva reitti. Virkamiesten mukaan liikenteen ohjaaminen koulun ja asuinalueen välistä on hyvä ratkaisu, vaikka alue on jo nykyisillä vähäisillä liikennemäärillä pahasti sumpussa ja järjestely aiheuttaa turvallisuusongelmia. Tie ei siis käytännössä sovellu läpiajoon ja on johtanut merkittävään kulkuyhteyksien heikkenemiseen Olarin suuntaan.

Vastine:

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta ympäristön liikenne- ja kulkuyhteyksiin. Asemakaavamuutoksen perustuu nykyiseen katuverkkoon, mutta se ei estä katuverkon muutoksia kaavamuutosalueen ulkopuolella. Asemakaavamuutoksen mahdollistamat kaksi erillispientaloa eivät tuota merkittävästi lisäliikennettä Lillhemtintielle. Laskennallisesti liikennetuotos vähenee asemakaavamuutoksen myötä, sillä asemakaavasta poistetaan 300 kerrosneliömetrin rakennusoikeus julkiselle rakennukselle, joka ei ole toteutunut. Vanhalle Lillhemtintielle on käynnissä asemakaavamuutos, josta kaupunginhallitus on päättänyt 5.12.2022. Kaavamuutoksen tavoitteena on avata Vanha Lillhemtintie kaksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle ja parantaa liikenneyhteyksiä Lillhemtistä Olarin suuntaan.

Suunnitelman ristiriitaisuus alueen rakennustapaohjeen kanssa

Muistutuksissa mainittiin, että suunniteltu kahden uudisrakennuksen rakentaminen esitetyllä tavalla on selvässä ristiriidassa Lillhemtin rakennustapaohjeen ja alueen tyypillisen vehreän ja puutarhamaisen rakentamisen kanssa. Ehdotus ei noudata rakennustapaohjeen hengen mukaista, nykyisessä asemakaavassa olevan pl-4-alueen (maisemakokonaisuuden kannalta tärkeä taustametsä) säilyttämistä, jolla

varmistetaan vehreyden ja puutarhamaisuuden säilyminen ja nykyisten asuinrakennusten huomiointi. Rakennustapaohjeessa todetaan, että Punaisen Tuvan korttelialuetta kehitetään julkisten rakennusten kokonaisuutena. Rakennuspaikka poikkeaa myös nykyisen asemakaavan mukaisesta rakennuspaikasta.

Esitetty suunnitelma on koettu kohtuuttomana Lillhemtinpihan nykyisten naapureiden näkökulmasta aiheuttaen heille suurta ja pysyvää haittaa, sekä kiinteistön arvonmenetystä. Maisemasuunnitelmassa tai muualla hanketta ei ole arvioitu lainkaan nykyisten rajanaapureiden näkökulmasta, vaikka kaavaselostuksessa tämän todetaan olevan asemakaavamuutoksen suurin negatiivinen vaikutus.

Espoon kasvun keskellä tulisi edes jollakin tapaa vaalia myös sitä vihreää ja kylmäistä Espoota, joka on tärkeä sen nykyisille asukkaille ja veronmaksajille.

Vastine:

Suunnittelualueella on mahdollista tiivistää nykyistä kaupunkirakennetta. Espoon kaupunki on sitoutunut noudattamaan MAL-sopimusta, jossa Henttaa on määritelty yhdeksi maankäytön ensisijaisista vyöhykkeistä, joille uutta asutokaavoitusta ja asuinrakentamista sijoitetaan. Asuinrakennukset pyritään suunnittelemaan niin, ettei niistä koidu naapureille kohtuutonta haittaa. Naapureiden näkymät suunnittelualueen suuntaan muuttuvat. Muutosta pyritään lieventämään säilyttämällä suunnittelualueen vehreyttä ja puutarhamaisuutta mahdollisimman suurissa määrin. Uudet rakennukset pyritään sovittamaan tyyliltään ympäristöönsä. Uusien asuinrakennusten sovittamisesta ympäristöönsä on annettu kaavassa kaavamääräyksiä.

Voimassa olevassa asemakaavassa oleva plt-4-alue pienenee nykyisestä sillä alueella, jolle suunnitellaan uutta asuinrakentamista. Plt-4-merkinnällä merkitään kaavassa metsäisenä säilytettävää aluetta, joka on suurmaiseman kannalta tärkeä. Suurmaisemassa lakialueen silhuetti säilyy metsäisenä. Kaikkiin kaava-alueen plt-merkityihin alueisiin on tehty tarkistuksia ja muilta osin plt-4-alue laajenee hieman voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Alueen maankäyttöä on tarkasteltu ja alueelle on tehty maisemallinen maankäyttösuositus, jonka perusteella uusi asuminen on sijoitettu alueelle.

Suunnittelualueella pyritään säilyttämään vihreys ja puutarhamaisuus kaavamerkinöillä ja -määräyksillä. Erillispientalojen korttelialueen reunalle kaavoitetaan puilla ja pensailla istutettava vyöhyke. Kaavassa määrätään muun muassa siitä, että maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tontin puustokartoitus. Kaikissa istutuksissa tulee käyttää kulttuurihistoriallisesti merkittävälle pihapiirille luonteenomaista lajistoa.

Alueen täydennysrakentaminen

Lillhemtinpiha sijaitsee tällä hetkellä suljetun Vanhan Lillhemtin tien ja Suurpellon läpi luikertelevan ajoittain ruuhkaisen ja osittain myös riskialttiin uuden Lillhemtin tien

yhtymäkohdan välittömässä läheisyydessä, näkyvällä paikalla vanhan ja uuden asun-
toalueen solmukohdassa.

Lillhemptinpiha koetaan alueelle hyvin tärkeäksi ja myös kulttuurihistoriallisesti merkit-
täväksi, eikä uudisrakentamisen koeta sopivan tätä kokonaisuutta rikkomaan. Vaikka
esitetty suojelu koskeekin vain rakennuksia ja kivijalkaa, koetaan, että kyseessä on
kokonaisuus.

Esitetyn kaavamuutoksen mukaisen uudisrakentamisen koetaan rikkovan ja tuhoa-
van kylän ominaispiirrettä. Muistutuksissa toivotaan, että kylän keskusta ja Punaisen
Tuvan ympäristö säilytetään luonteeltaan nykyisen kaltaisena ja enintään puistomai-
suutta korostaen.

Muistutuksissa tuodaan ilmi, kuinka Lillhemptin asuinalue on jo 2010-luvulla paljon
täydennysrakennettu ja se jatkuu vähintään aiemmalla tahdilla. Koetaan, että Lillhem-
tin viereen, Suurpeltoon, rakennettavat kodit tuhansille ihmisille huolehtii jo osansa
Espoon kasvusta. Tämän vuoksi Lillhemptinpihan kokonaisuuden rikkominen kahdella
uudisrakennuksella ei ole perusteltua, ja hanke vain näiden kahden rakennuksen
mahdollistamiseksi on täysin tarpeetonta.

Vastine:

Asemakaavan muutosta ei tehdä ainoastaan kahden uudisrakennuksen vuoksi.

Punaisen tuvan rakennus on tunnistettu Henttaan pientaloinventoinnissa arvotuksel-
taan luokkaan 1 ja on näin luokiteltu alueen arvokkaimmaksi kohteeksi. Kiinteistön
omistaja, Espoon kaupungin tonttiyksikkö ja Tilapalvelut, haluavat saada Punaisen
tuvan rakennukselle käyttäjän, joka kunnostaisi ja ylläpitäisi kulttuurihistoriallisesti
merkittävää rakennusta. Tällä hetkellä rakennus ei ole kokonaisuudessaan käytössä
ja tyhjiään pitäminen ei ole rakennuksen tulevaisuuden kannalta paras vaihtoehto.

Uudisrakentamisen sijoittelussa on otettu huomioon samalla korttelialueella sijaitseva
Punainen tupa ja sen hallitseva asema korttelialueella. Uudet rakennukset on suunni-
teltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteitten, värityk-
sen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten omi-
naispiirteitä ja olemassa olevien rakennusten välistä hierarkiaa. Julkisivuiksi on kaa-
vassa määritelty pystysuuntainen laudoitus ja väreinä pääosin tumma ruskea tai läm-
min harmaa, jolloin uudisrakentaminen saadaan sopimaan alueelle sitä kunnioitta-
vasti.

Alueelle on myös suunniteltu siirrettävän niin kutsuttu Aspelinin talo Kilosta. Aspelinin
talo edustaa samankaltaista tyyliä, kuin kiinteistöllä sijaitsevat vanhat rakennukset.
Suunnitelmassa Aspelinin talo sijoittuisi Tikasmäentieltä katsottuna uudisrakennusten
eteen, osin piilottaen ne taakseen. Rakennus kuitenkin sijoittuisi taka-alalle Punai-
seen Tupaan nähden. Näin Punaisen Tuvan hierarkkinen asema säilyy alueella ja
muut rakennukset yhtyvät paremmin kokonaisuuteen Aspelinin talon avulla.

Rakentamattomat tontin osat on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava, sekä maisemallisesti merkittävä puusto säilytettävä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus, jolloin saadaan turvattua ja säilytettyä alueelle ominaispiirteinen vehreys.

Henttaa on tiivistynyt vuosien varrella ja erityisesti viereistä Suurpellon aluetta kehitetään ja rakennetaan tiiviisti. Espoossa asuinalueet tiivistyvät hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Myös Suurpellon ja Henttaan alueet kuuluvat Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksissa 8.10.2020 määriteltyihin maankäytön ensisijaisiin vyöhykkeisiin, joissa kunnat sijoittavat uudesta asuntokaavoituksesta (kerrosneliömetreinä) vähintään 90 % alueille.

Kaavoitusprosessi

Muistutuksissa koettiin, että kaavoitus olisi alueella epätasa-arvoista, koska kaupunki ei ole avannut asukkaiden pyynnöstä Suurpelto III:n asemakaavaa pieneltä osin, jotta kaavamuutoksella alueen liikennejärjestelyt saataisiin tyydyttävälle tasolle. Muistutusten mukaan Lillhemtinpihan osalta kaavamuutos avattiin helposti ja hyvin kyseenalaisin perustein. Muistutusten mukaan alueella koetaan, ettei asemakaavan muutoksia aloiteta ja kohdella yhdenvertaisesti. Tämän takia Lillhemtinpihan asemakaava tulisi pitää ennallaan, ellei Suurpelto III:ta voida muuttaa tarpeellisin osin.

Myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavamuutoksen vireille tulo koettiin kyseenalaiseksi ja muistutuksissa koettiin huonona, ettei vaihtoehdoissa ollut ns. nollavaihtoehtoa, eli nykytilanteen säilymistä.

Osalliset kokivat, että heidät on laitettu kyseenalaisesti tukemaan kannanotoissaan uudisrakennuksia sisältävää ehdotusta nykytilanteen sijaan, eikä asemakaavamuutoksen valmistelussa ole tarkasteltu sellaista vaihtoehtoa, jossa alue säilytettäisiin pääasiassa nykyisellään ja enintään saatettaisiin siistimmäksi puistomaiseksi ja väljäksi alueeksi. Koetaan myös, että arvioimatta on jäänyt muutoksen todellinen taloudellinen merkitys.

Muistutuksen mukaan Lillhemtinpihan asemakaavan muutoshanke osoittaa, kuinka kaavamuutoksia voidaan ajaa eteenpäin viranomaisten hankkeina asukkaiden vastustuksesta huolimatta. Jos ja kun asukkaat ja veronmaksajat haluavat ympäristönsä ja elinolojensa muutoksia tai epäonnistuneen kaavoituksen korjausta, vastustavat viranomaiset muutoksen toteuttamista perustelemalla sitä kaavoituksen vaikeudella ja muutoksen aiheuttamilla aikatauluongelmilla. Tällaisesta ristiriitaisesta toiminnasta ja kaupunkilaisten ehdotusten vastustamisesta huonoilla ja epätosilla argumenteilla, on erinomainen esimerkki Lillhemtin asukkaiden tekemä ehdotus Vanhan Lillhemtin tien pysyvistä avaamisesta kaksisuuntaiselle liikenteelle.

Vastine:

Asemakaavan muutos otetaan valmisteluun maanomistajan hakemuksen perusteella ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olleet vaihtoehdot ovat maanomistajan

toiveita alueen kehittämisestä. Osallisia on kuultu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana ja siitä saatujen mielipiteiden perusteella uudisrakentaminen on sijoitettu suunnittelualueen länsireunaan muiden vaihtoehtojen sijaan.

Vanhan Lillhementien asemakaavamuutos on vireillä. Kaavamuutoksella tie pyritään avaamaan kaksisuuntaisena ajoneuvoliikenteelle.

Muu alueen rakentaminen

Muistutuksissa oltiin huolissaan, että voimassa olevan asemakaavan mukainen tori-alue sekä Punaisen tuvan pihapiiri, joka on nyt koettu kylän yhteisenä alueena, muutetaan yksityiseen asumiseen kokonaisuudessaan. Asemakaavamuutoksen koettiin olevan ensimmäinen vaihe, jolla tontin käyttö uudisrakentamiseen käynnistetään. Myöhemmässä vaiheessa tätä hyödyntäen kaavoitettaisiin yhä lisää uudisrakentamista ja lopulta myös suojellut rakennukset purettaisiin tämän tieltä. Suunnitelman koetaan tuhoavan kokonaisuuden.

Muistutuksissa tuotiin ilmi myös laajemmin Henttaan alueen kehityskohtia, mm. liikenteellisten asioiden lisäksi esiin nousi alueen leikkipuiston rakentaminen. Vuonna 2021 Lillhemin ainoa leikkipuisto purettiin, vaikka alueen lapsimäärät ovat voimakkaassa kasvussa.

Vastine:

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on määritelty julkisten rakennusten kortteli-alueeksi (Y-1). Alueelle voidaan rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia. Toimintoja voidaan toteuttaa myös yksityisesti esimerkiksi seurakunnan, järjestön tai yrityksen toimesta, kun toiminnan luonne on julkinen.

Asemakaavan muutoksella Y-korttelialue muutetaan pääosin palvelurakennusten korttelialueeksi, jossa on myös sallittu erilainen järjestö- ja asukastoiminta (P-1). Ympäristöministeriön Asemakaavat ja -merkinnät, opas 12- julkaisussa palvelurakennusten korttelialue on määritelty aluetta palvelevia toimintoja kuten sosiaali- ja terveyspalveluja, lasten päiväkotia, elintarvikemyymälää, kampaamoja, parturia jne. varten. Tällainen palvelukeskittymä, jonka luonteva paikka on yhdyskuntarakenteen sisällä, mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön ja tarvittaessa toimitilojen joustavan siirtymisen uuteen toimintaan. P-alkuinen merkintä ei ota kantaa siihen, onko toiminta julkista vai yksityistä, vaan se voi toteutua muuttuvien tarpeiden mukaisesti kumpana tahansa.

Espoon kaupungin tahtotilana on löytää punaisen tuvan rakennukselle uusi omistaja, joka kunnostaisi ja ylläpitäisi rakennusta sen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen.

Samalla asemakaavamuutoksen tavoitteena on saada kiinteistölle monipuolisempi käyttötarkoitus, jotta mahdollinen ostaja voisi tuoda alueelle mahdollisesti uusia palveluita ja näin elävöittää alueen toimintaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistölle on osoitettu rakennusoikeutta punaisen tuvan lisäksi uudisrakennukselle Lillhemtinpiha-nimisen torialueen 21G2 viereen. Tämä ei ole koskaan toteutunut, eikä kaupungilla ole tarkoitusta toteuttaa kaavassa olevaa torialuetta alueelle.

Alueen rakennusoikeus nousee hieman. Toteutumattoman rakennuksen rakennusoikeudet on siirretty käytettäväksi erillispientalojen korttelialueelle (AO-1). Erillispientalojen korttelialueelle on esitetty asuinrakentamista kahden uuden erillispientalon verran. Asemakaavassa on määrätty, ettei asuntoja saa korttelialueella olla kuin korkeintaan kaksi. Uudisrakennusten lisäksi alueelle on suunniteltu siirrettävän Aspelinin talo, joka nostaa rakennusoikeutta jonkin verran.

Alueen leikkipaikkojen määrää ei ole tarkoitus vähentää, vaan tehdä nykyisille puistoille perusparannuksia. Leikkipaikkaohjelman (Espoon leikkipaikkaohjelma 2016–2026, päivitys 2019) mukaan Vähäniityn leikkipaikka on ollut määrä poistaa ja tilalle rakentaa uusi vuosien 2016–2026 välillä. Lillhemtinpuiston leikkipaikkaa on parannettu ja sen järjestelyjä tutkitaan vielä Vanhan Lillhemtintien kaavam muutoksen yhteydessä.