

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2024 § 171

§ 171

Lillhemtinpiha, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 331003, 23. kaupunginosa Henttaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Malila Anni
Soini Mari
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Lillhemtinpihan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 331003,

2
hyväksyy 3.2.2021 päivätyn ja 11.12.2024 muutetun Lillhemtinpiha - Lillhemtgården asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7319, 23. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 3800 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-1) palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Rakennusoikeus kasvaa suunnittelualueella 275 m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Lillhemtinpiha - Lillhemtgården, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7319, käsittää osan korttelia 21162 ja katualueen, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 14.2.2019 kirjatulla hakemuksella. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 24.6.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.6.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän suuralueella, Olarin pohjoispuolella ja rakenteilla olevan Suurpellon alueen länsipuolella, Henttaalla. Katuosoite on Tikasmäentie 1. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin kiinteistö 2:193 ja siihen liittyvä Lillhemtinpiha (21G2). Suunnittelualueen omistaa Espoon kaupunki.

Suunnittelualueen ympäristö on vanhaa pientaloaluetta, jolle on tyypillistä kylämäisesti rakentuneet korttelit sekä suuret, vehreät puutarhatontit. Lähialueelle on rakennettu omakotitaloja eri vuosikymmenien aikana ja täydennysrakentamista on toteutunut paljon 2010-luvulla.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee Lillhemt, paikallisittain punainen tupa, joka on suojeltu arvotarkennus sekä tontin päärakennus, jonka vanhimmat osat ovat 1790-luvulta. Päärakennuksen lisäksi tontilla on kolme muuta rakennusta, joista osa on suojeltuja.

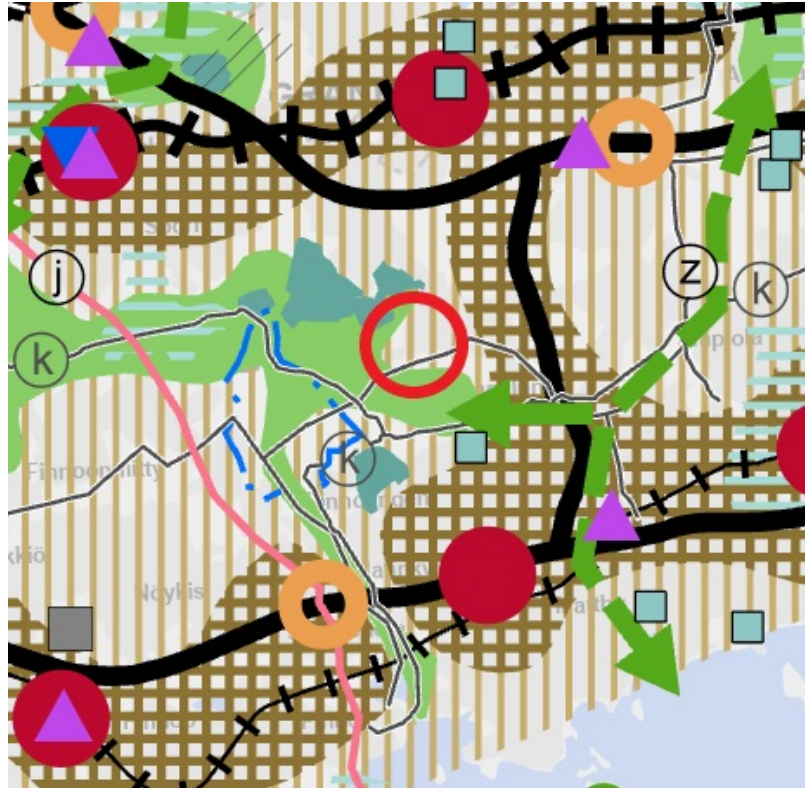
Alueen tuntumassa on osin luonnontilaisia metsäalueita ja yhtenäisiä avoimia entisiä peltoalueita, jotka ovat osin muuttumassa rakentamiskäyttöön Suurpellon alueen kaavoittamisen myötä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Vyöhykkeellä voi asuminen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita.



Yleiskaava

Suunnittelualue sijaitsee Espoon eteläosien yleiskaavan oikeusvaikutuksettomalla osalla, jossa on voimassa Henttaan osayleiskaava.

Henttaan osayleiskaava käsittää Henttaan kaupunginosan. Osayleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 1989. Osayleiskaavassa muutosalue 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 vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella on voimassa Lillhempt-asemakaava, aluenumero 331000 (lainvoimainen 16.1.2013). Suunnittelualue on siinä 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 noin 300 k-m² on toteutunut. Kaavassa on huomioitu autopaikat, hulevedet ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien lisätilojen rakentamistarpeet kaavamääräyksin. Myös alueen rakennusten kerroslukumäärät ja rakennuksissa käytettävät rakennusoikeudet sekä yhdyskuntatekniikka on huomioitu kaavamerkinnöin.

Alueen maisemakuvallisesti säilytettävät ja tärkeät maastonmuodot sekä puustoalueet (plt-1,-4 ja -5) on merkitty kaavaan. Kaavaan on myös merkitty kulttuurihistoriallisesti suojeltavat ja säilytettävät rakennukset sekä rakennelmat (sr, sk).

Lillhemptinpiha on asemakaavassa torialuetta (21G2), jolle saa osoittaa Tikasmäentien liikennettä häiritsemättömiä pysäköintipaikkoja. Tikasmäentien eteläpuoleinen osa torialueesta on rakennettu ja pohjoispuoleinen osa on rakentumaton.



Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillä 10.4.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 29.4.–28.5.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin kuusi muistutusta, ja lausuntoja ja kannanottoja saatiin yhteensä kolme.

Muistutuksissa kaavaehdotusta vastustettiin. Keskeisiä aiheita olivat muun muassa plt-4-alueen pienentyminen, rakentamistehokkuus, vaikutukset naapureihin, sekä suunnitelmissa esitetty Aspelinin talon siirtäminen kaavamuuotosalueelle. Muistutusten perusteella kaavakartassa siirrettävän rakennuksen rakennusalan kohdalla olevaa puin ja pensain istutettavaa alueen osaa laajennettiin hieman vehreyden lisäämiseksi. Myös istutettavan alueen kaavamääräystä tarkennettiin siten, että kasvillisuuden tulee olla kerroksellista ja monilajista, mikä myös lieventää näkymiä naapureiden suuntaan.

Lausunnossaan HSY pyysi, että suunnittelussa huomioidaan pääkaupunkiseudun jätehuoltomääräykset. Espoon kaupungin ympäristönsuojelu katsoi hyväksi kaavamääräykseen tehdyt tarkennukset kasvillisuuden säästämisestä ja käsittelystä. Ympäristönsuojelun kannanoton perusteella kaavan hulevesimääräyksistä poistettiin viimeinen virke, joka kehottaa noudattamaan samaa hulevesien käsittelyperiaatetta rakentamisen aikaan, kuin lopullisen pihan hulevesien käsittelyssä.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella suunnittelualan käyttötarkoitus muuttuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-1) palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1) sekä erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1).

Palvelurakennusten korttelialueella (P-1) olemassa olevat suojeltavat rakennukset (sr) osoitetaan palvelurakennuksiksi, joiden rakennusoikeudet säilytetään ennallaan. Suojeltavia rakennuksia ei saa purkaa, eikä niihin saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät niiden kulttuurihistoriallista arvoa.

Palvelurakennusten korttelialue (P-1) on tarkoitettu aluetta palvelevia toimintoja kuten sosiaali- ja terveystalouksia, lasten päiväkotia, elintarvikemyymälää, kampaamoita, parturia jne. varten. Tällainen palvelukeskittymä, jonka luonteva paikka on yhdyskuntarakenteen sisällä, mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön ja tarvittaessa toimitilojen joustavan siirtymisen uuteen toimintaan. Korttelialueelle saa myös sijoittaa asukas-, yhdistys- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja ja työtiloja.

Erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) saa rakentaa kaksi yksiasuntoista ja kaksikerroksista (II (2/3)) erillispientaloa. Erillispientaloille voi rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntojen käyttöön tulevia autonsäilytystiloja ja varastoja enintään 35 k-m². AO-1 kortteli on sijoitettu siten, että historialliset rakennukset pihapiireineen säilyvät eheänä kokonaisuutena ja niiden asema maisemassa säilyy eri saapumissuunnista tarkastellen.

Erillispientalojen korttelialueelle on kaavassa osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa siirtämällä säilytettävän rakennuksen (u-s), jonka rakennusoikeus on korkeintaan 200 k-m². Rakennuksen tulee olla kulttuurihistoriallisesti merkittävä, sekä alueen arvoon ja ominaispiirteisiin soveltuva. Suunnitelmissa on ehdotettu alueelle siirrettäväksi rakennukseksi ns. Aspelinin taloa, joka sijaitsee nykytilanteessa Kilon koulun tontilla. Siirrettävän rakennuksen rakennusala on sijoitettu säilytettävän kivijalan (sk) välittömään läheisyyteen.

Aspelinin talo sijaitsee Kilossa, Kilon koulun tontilla osoitteessa Aspelinintie 5. Karttatietojen mukaan rakennus on valmistunut vuosien 1944–1956 välillä, mutta on mahdollista, että rakennus on tätäkin vanhempi. Rakennus on ollut Lillklobbin tilan yhteyteen kuulunut työväenasunto. Rakennus on hiljattain toiminut päiväkodin tiloina. Aspelinin talo on tyyliään samankaltainen kuin suunnittelualueen rakennukset.

Suojeltavalle kaksikerroksiselle päärakennukselle osoitetaan rakennusoikeudeksi 290 k-m² ja talousrakennukselle 35 k-m² kartasta mitattujen ulkomittojen perusteella ja ulkorakennukselle 15 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 875 k-m², josta 340 k-m² osoitetaan suojelluille rakennuksille.

Kaava-alueella on suurmaiseman ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeitä alueita, joita tulee säilyttää paikoin puustoisina ja paikoin avoimina. Näihin alueisiin kuuluu luonnontilaisena säilytettävä kallioalue (plt-1), suurmaiseman kannalta merkittävä, metsäisenä säilytettävä tontin osa (plt-4) ja säilytettäviä maisemakuvallisesti tärkeitä puuryhmiä (plt-5). Piha-alueet tulee säilyttää luonnontilaisina tai istuttaa. Alueella saa kuitenkin tehdä maisemanhoidon kannalta välttämättömiä toimenpiteitä ja mahdollisesti kaadettujen tärkeiden puiden tilalle tulee istuttaa uusia kookkaiksi kasvavia puita. Niittyalue vanhan kivijalan ja Tikasmäentien välillä säilytetään näkymien ja kulttuuriympäristön vuoksi kasvullisena, mutta luonteeltaan avoimena (s-1). Kasvillisuusalueiden rajauksia on päivitetty kaavamutoksessa.

Lillhementien liittymän ympäristöön suunnittelualueen rajalle on asemakaavaehdotuksessa esitetty liittymäkielto liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten rakennusten ajoyhteyksien säilymisen nykyisellään. Uudelle erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys (ajo) Tikasmäentieltä P-1-korttelin kautta.

Korttelien pysäköinti sijoitetaan tonteille. AO-1-korttelissa autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohden yli 60 kerrosneliömetrin kokoisille asunnoille ja tätä pienemmille yksi autopaikka asuntoa kohden. P-1-korttelissa tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohden. Erillispientalojen korttelissa autopaikat voidaan sijoittaa autotalleihin tai katoksiin.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Selvitykset

Kaava-alueelta laadittiin luontolausunto ja liito-oravaselvitys vuonna 2020 (Faunatica Oy, 2020). Alueelta ei ole luontolausunnon tai liito-oravaselvityksen perusteella tunnistettu erityisesti suojeltavia luontoarvoja.

Kaavaehdotuksen mennessä uudelleen nähtäville suunnittelualueelle on tehty uusi viitesuunnitelma (2023), jossa on yhdistetty viitesuunnitelma (Luutonen Palomeras Arkkitehdit Oy) sekä maisemasuunnitelma (Inaro Oy). Suunnitelmat pohjautuvat aiemmassa vaiheessa tehtyihin suunnitelmiin (2020). Asemakaavan maankäytön suunnittelu pohjautuu maisemalliseen maankäyttösuositukseen (2020 ja 2023).

Perittävät maksut

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

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
- 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, Caruna Espoo Oy.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.04.2024 § 51

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Lillhemtinpihan asemakaavan

muutosehdotuksesta, alue 331003,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 20.1.2021 päivätyn Lillhemptinpiha - Lillhemptgården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7319, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Kaavaa muutettaneen siltä osin, että rakennusoikeuden määrä kasvaa 600 k-m²:sta yhteensä 690 k-m²:een, josta siirrettävälle rakennukselle 200 k-m² ja uudisrakennukselle 150 k-m².”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu muutosehdotus, ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan, päättäneen hyväksyä asian esittelijän pohjaehdotuksen mukaisena.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 14

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Lillhemptinpihan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 331003,

2

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

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Esitän, että kaavaehdotuksesta poistetaan asumisen salliva kaavamääräys AL-1-korttelista 21162 ja tehdään kaavapykäliin 1–4 tästä mahdollisesti aiheutuvat tarvittavat muutokset. Myös kaavaselostus korjataan tältä osin.

Perustelut: Suurpellon ja Henttaan alueella toimii useita yhdistyksiä, joiden toimintaa voisi järjestää näissä rakennuksissa. Punainen puutalo on nykyään Henttaan omakotiyhdistyksen käytössä puoliksi, toinen puoli on käyttämätön. Suurpelto-seura on osoittanut kiinnostusta järjestää siellä toimintaansa. Esimerkiksi partioseura Olarin Eräkotkat on ilmoittanut

pystyvänsä osallistumaan talon kunnostukseen ja ylläpitokustannuksiin. Kylätalolle on tarvetta: Suurpellon Kenno on jo siirretty pois ja Opinmäen tilat eivät ole yhdistysten käytössä päiväsaikaan.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Kemppi-Virtanen, Lintunen ja Oila. EI äänestivät Nevanlinna, Donner, Hentunen, Karimäki, Palomäki, Kivekäs, Louhelainen, Eerola ja Saramäki.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hyväksyneen Nevanlinnan asiaan tekemän muutosehdotuksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 7

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.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.2.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 331003 Lillhemtinpiha muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 331003 Lillhemtinpiha lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 331003c Lillhemtinpiha asemakaava
- 331003 Lillhemtinpiha kaavaselostus
- 331003 Lillhemtinpiha kaavaselostuksen liitteet