

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Lillhemtinpiha

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 15.6.2020 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 29.6 – 25.8.2020.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Thuy Pham-Linko, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Katariina Peltola, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Salla Mäkelä, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä tuli yhteensä 12, josta 3 mielipidettä oli yhdistyksiltä. Mielipiteissä otettiin kantaa sekä puolesta että vastaan uudisrakentamista. Vaihtoehtoista C:n vastustus korostui mielipiteistä sekä se, että punainen tupa pitäisi säilyttää asukkaiden yhteisenä tilana. Punaisen tuvan kaavoittamista asumiseen kannatettiin ja vastustettiin.

1. Suurpelto seura ry

Suunnittelualueella on suojeltuja tärkeitä paikallishistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, jotka tulisi säilyttää eikä niitä tulisi kaavoittaa asumiskäyttöön.

Asukasmäärän kasvaessa sekä Henttaanlaaksossa että Lillhemptissä, alueella oli tärkeää säilyttää järjestötoimintaansoveltuvia tiloja. Jatkossa voisi selvittää, olisiko liike- ja toimistotilan kaavoituksella mahdollista saada sellaista toimintaa, joka järjestökäytön ohella tukisi arvorakennuksen säilyttämistä.

Suurpelto-seuran mielestä uudisrakentaminen tontilla on mahdollista, mikäli huomioidaan alueen suojeltavat rakennukset ja säilytettävä ympäristö.

Vastine:

Yksi kaavan tavoitteista on saada arvokkaat rakennukset säilymään. Kaupunki on katsonut, että paras tapa saavuttaa tämä ratkaisu on mahdollistaa kaavassa mahdollisimman laaja toiminta, jolloin rakennuksen käyttö voi muokkautua kysynnän, käyttäjän ja ajan mukaan. Kaavalla ei ole tarkoitus ottaa kantaa siihen, mitkä tahot tai kuka rakennusta hallinnoi ja kunnostaa. Tämä on sopimustekninen asia, johon kaavalla ei voi vaikuttaa.

Suunnittelualue on merkitty kaavassa AL-alueeksi, jossa asuin-, liike- ja toimistotoiminta on sallittu. Korttelialueelle saa sijoittaa puisto-, asukas-, yhdistys- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja.

Uudisrakentaminen sijoittuu suunnittelualueen länsilaitaan ja aikaisemmat suojeltavat rakennukset ja rakennelmat suojellaan. Säilytettävien ympäristöjen aluerajauksia päivitetään Inaron 1.6.2020 laatiman maisemallisen maankäyttösuositusten perusteella. Muilta osin merkitään tiedoksi.

2. Lillhemin omakotiyhdistys ry

Lillhemin omakotiyhdistys vastustaa asemakaavan uudelleen avaamista ja alueen muuttamista asuinrakennusten korttelialueeksi. Kaavan avaamisen sijasta kaupungin tulee ratkaista alueen ajoyhteyteen ja Maakirjantien sulkemiseen liittyvät ongelmat ennen, kuin alueelle kaavoitetaan yhtään uutta tonttia uudisrakentamiselle.

Kaavan käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja uudisrakennusten rakentamisen osalta muuttaisi aluetta merkittävästi. Lillhemin alue on viime vuosina tiivistynyt merkittävästi ja alueen ominaispiirteitä, kuten vehreyttä ja väljyyttä alueelta menetetty.

Asuintalojen sijaan aluetta ja itse tuparakennusta tulisi kehittää asukkaiden käyttöön. Henttaan alueella ei ole tiloja, joissa asukkaat voisivat kohdata ja harrastaa. Pihaa tulisi kehittää asukkaiden yhteisenä olohuoneena, siistinä vehreänä puistoalueena. Punaista tupaa asukastoimintaa mahdollistavaksi rakennukseksi.

Ehdotettu suunnitelma ei riittävästi huomioi kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja, alueen väljää omakotimaista henkeä, rakennustapa suosituksia ja alueen asukkaita.

Suunnitelmat ovat ristiriidassa alueen rakennustapasuosituksien kanssa, ja ne ovat lähiympäristöstä poiketen huomattavasti tiiviimpää, suurempaa sekä plt-alueita kunnioittamatonta suunnittelua. Plt-alueista on pidettävä kiinni ja määrättävä uusia, puutarhamaisuus säilytetään eikä nykyisiä suuria puita saa kaataa. Rakennusten osalta tulee olla riittävän tarkat kriteerit, joilla varmistetaan rakennusten sopiminen arvokkaaseen ja luonnonmukaiseen ympäristöön.

Suunnittelussa rakennusten tulisi olla omakoti- tai erillispientaloja, tehokkuusluvun tulee olla $e=0,20$ ja rakennusten korkeus tulisi olla $11(2/3)$ ja korostaan lähiympäristöön sopivia. Uudisrakennukset tulee sijoittaa siten että niistä on mahdollisimman vähän haittaa naapureille ja plt-alueita tulisi noudattaa. Naapureita tulee kuulla talojen sijoittamisesta ja koko prosessissa. Kivijalan sijoittaminen yksityiselle tontille tuskin säilyy alkuperäisessä asussaan ja on siksi kyseenalaista. Suunnitelluista vaihtoehdoista kehittämiskelpoisin on F, mutta osalta suunnitelmaa tulee päivittää ja huomioida edellä mainitut seikat. Huonoin vaihtoehdoista on vaihtoehto E ja C.

Hulevesialtaan rakentaminen alueelle on turvallisuusriski.

Vastine:

Uudisrakentaminen kts. kohta 4 Suunnitellut vaihtoehdot

Punainen tupa kts. kohta 5.

Maakirjantie kts. kohta 6 Liikenne.

Kaavaprosessin alussa laadittiin suunnittelualueelle maisemallinen maankäyttösuositus, jossa tunnistettiin alueen arvokkaimmat maisemalliset ominaispiirteet ja parhaiten rakentamiseen soveltuva alueen osa. Laadittu maankäytön suunnitelma noudattelee pääpiirteissään maisemallisen maankäyttösuosituksia. Plt-alueet säilyvät kaavamuutoksen myötä pitkälti ennallaan, lukuun ottamatta suunnittelualueen luoteisnurkkaa, joka on merkattu asemakaavan muutokseen puilla ja pensailta istutettavaksi alueen osaksi (ennen plt-4: metsäisenä säilytettävä tontin osa). Alueen luonne ei nykytilassakaan ole kaikin paikoin metsäinen (kts. kuva alueelta alla), joten säilyttävän plt-määräyksen sijaan puin ja pensain istutettava alueen osa -määräys on katsottu paremmaksi. Alueen poikki kulkevan hulevesiuoman siirtämisen ja rakentamisen johdosta, maastoa myös joudutaan muokkaamaan, joten uuden kasvillisuuden istuttaminen on katsottu paremmaksi määräykseksi.



Kuva: Suunnittelualueen luoteisosasta.

Espoon valtuuston hyväksymän Espoon hulevesiohjelman ja Espoon rakennusjärjestyksen mukaan, hulevesiä tulee hallita korttelikohtaisesti niiden syntypaikalla, ja korttelisuunnitelmassa esitetty hulevesien hallintaratkaisu on tämän mukainen. Hulevesien hallintaratkaisu määritellään tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa, jossa myös varmistetaan suunnitteluratkaisun turvallisuus.

3. Olarin Eräkotkat Ry (partiolaiset)

Olarin Eräkotka ry on kiinnostunut kylätalon ottamista omaan käyttöön muiden yhdistysten ja toimijoiden kanssa. Eräkotkat pystyvät taloudellisesti osallistumaan talon kunnostukseen ja ylläpitokustannuksiin sovittavalla tavalla ja vastaamaan käyttönottokuluissa.

Olarin Eräkotkat ry on ollut moneen eri tahoihin yhteydessä, kuten kaupungin organisaation eri yksiköihin, kaupunginvaltuutettuihin ja yhdistyksiin.

Olarin Eräkotkat Ry esittää kaavan mahdollistamista kylätalon tontin ja talon säilymistä vapaaehtoistoiminnassa ja asukasaktiivikäytössä. Uudistusrakentamista ei vastusteta, kunhan kylätalon ympäristöön jää tilaa ulkotoimintaan.

Vastine:

Kaavan muutos mahdollistaa punaisen tuvan ottamisen yhdistystoimintaan. Myös piha ja muut pihapiirin rakennukset sopivat partiolaisten käyttöön.

Partiolaisten kanssa on järjestetty kokous, jossa Tonttiyksikkö, projektipäällikkö ja Kaupunkisuunnittelu on ollut mukana. Projektipäällikkö on pitänyt Tilapalvelun ja partiolaisten välillä keskusteluyhteyttä.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

4. Suunnitellut vaihtoehdot

(5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14)

Pääasiallisesti uudisrakentamista vastustettiin, perusteluna tiivistyminen, luonnon häviäminen, perinne- ja kulttuurimaiseman tuhoutuminen ja punaisen tuvan ja sen pihan menettäminen. Nolla-ratkaisun puuttumisesta esitettiin kritiikkiä.

Monissa mielipiteissä esitettiin itselleen mahdollisin vaihtoehto, jos rakentamiselle ei ollut muita vaihtoehtoja. Mikään vaihtoehtoista ei erottautunut parhaaksi vaihtoehtoiksi, vaan omat suosikit valikoituivat sen perusteella, missä kirjoittaja asui ja mikä vaikutti omaan kriteereihin parhaalta. Sen sijaan selvää vastustusta muutamista vaihtoehtoista ilmaistiin vahvasti. Vaihtoehdot C, D ja E saivat useampia vastustavia mielipiteitä. Vaihtoehtoja perusteltiin joko liian tiiviinä ja luontoa ja ympäristöä tuhoavina.

Uudisrakentamiselta toivottiin noudatettavan alueen tehokkuutta $e = 0,2$, ja talojen korkeutena kaksi kerrosta (II(2/3)). Alueelle ei tulisi osoittaa omakotitaloja isompia. Plt-alueet tulisi säilyttää ja nykyisten naapureiden näkymille tulisi mahdollisimman vähän häiriötä. Yleinen vihreys ja alueen koivut tulisi säilyttää. Navetan kivijalka tulisi säilyttää suojeltuna ja rajata asuintonteilta pois.

Parissa mielipiteessä uudisrakentamista ehdotettiin myös nykyisten tien viereen, jolloin alueen luontoarvot voisivat säilyä paremmin ja vaikutukset lähikiinteistölle olisi pienemmät lisäksi alueelle ei tarvitsisi tehdä uusia ajoyhteyksiä.

Vastine:

Rakentamisesta on tehty viitesuunnitelma, joka pohjautuu maisema-analyysiin. Maisema-analyysin perusteella ainoa uudisrakentamiselle sopiva alue on kaavassa esitetty kohta. Maisema-analyysissä otettiin huomioon maiseman kannalta tärkeät puustot, kalliot ja kaava-alueen vaikutus suurmaisemaan. Mielipiteiden perusteella OAS:ssa esitetyistä vaihtoehtoista valikoitui vaihtoehto F. Vaihtoehto F huomioi parhaiten maisema-analyysin tuloksia ja mielipiteitä. Vaihtoehto ei ole tehokkain ja ne sijoittuvat alueelle siten, että etäisyydet naapuriin pystytään huomioimaan ja siten aiheuttamaan vähiten haittaa naapureille. Rakennusoikeutta kaavassa mahdollistetaan 300k-m², joka mahdollistaa esimerkiksi kaksi 150k-m² kokoista asuntoa. Kerrosluvaksi osoitetaan sama kaksi kerrosta (II (2/3)), mitä ympäröivillä kaavoilla on osoitettu.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

5. Punainen tupa

(5, 7, 9)

Muutamassa mielipiteessä ilmaistiin, ettei punaisen tuvan osoittamista asumiseen vastustettu tai sen sopivasta käytöstä otettu kantaa.

Punaista tupaa toivotaan kyläläisten yhteiseksi tilaksi, eikä sitä muutettaisi asumiskäyttöön. Nykyisten suunnitelmien mukaan kylätuvan käyttömahdollisuudet huonontuisivat. Kylätupaa käyttää moni eri taho kuten yksityiset ihmiset, Martat, Mannerheimin lastensuojeluliitto ja muut yhdistykset. Partiolaisilla on myös kiinnostusta kylätuvan käyttämiseen.

Punaisen tuvan kunnosta tulisi huolehtia ja sitä ei saa hävittää. Espoon kaupungille esitetään, että se etsii vaihtoehtoja kunnostaa ja tuoda käyttöä Punaiselle tupalle ja sen pihapiirille (koko Y-tontti), joka sopii sen kulttuurihistorialliseen arvoon eikä aiheuta häiriötä rauhalliselle ja luonnonomaiselle asuinalueelle. Alue tulee säilyä keskeisenä kohtaamispaikkana alueen asukkaille.

Vastine:

Kaupungin ratkaisu Punaisen tuvan säilyttämiseen ja sen historiallisen arvojen vaalimiseen on mahdollistaa tuvan käyttö mahdollisimman laajasti. Kaavamerkintä mahdollistaa yhdistyskäytön ja muun liiketoiminnan järjestämisen eikä se poista myöskään mahdollisuutta osoittaa sitä asumiseen, suojelumääräykset muutostyöt huomioiden. Kaava ei ota kantaa Punaisen tuvan hallinnoinnista, omistussuhteista tai muuhun sopimusasioihin liittyviin seikkoihin. Tilapalvelut ylläpitää, hallinnoi ja vuokraa kaupungin kiinteistöjä ja tiloja ja Tonttiyksikkö toimii maanomistajana.

6. Liikenne

(6,8,12)

Maakirjantie on välttämätöntä saada auki. Alueen nykyinen ajoyhteys on toimimaton ja sitä tulee parantaa, se aiheuttaa haittaa alueen liikenteelle ja turvallisuudelle. Ajoyhteyteen pitää tehdä merkittäviä parannuksia ennen kuin alueelle voidaan kaavoittaa mitään uusia tontteja. Olemattomat joukkoliikenneyhteydet eivät myöskään tue uusien tonttien sijoittamista alueella. Ongelmista on reklamoitu laajasti kaupungille ja käynnissä on mm. kaupunginvaltuuston aloite tilanteen parantamiseksi. Henttaalaiset tarvitsevat myös vaihtoehtoisia reittejä alueelta pois. Alueen infra on luokatonta ja sitä ei ole osattu mitoittaa oikein.

Päiväkodin edestä puuttuu suojatie.

Vastine:

Liilhemtinpuhan asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen liikennejärjestelyihin. Maakirjantien läpiajon katkaiseminen ja kadun länsiosan muuttaminen

jalankulku- ja pyörätieksi nimeltä Vanha Lillhemntie on osoitettu Suurpelto III -asemakaavassa, joka on hyväksytty vuonna 2016. Nykyinen katuyhteys Lillhemntie on suunniteltu kokoojakadun suunnitteluperiaatteiden mukaisesti ja se soveltuu läpiajoliikenteeseen kapeaa Maakirjantietä paremmin. Rakentamisen aikaisiin väliaikaisiin liikenneratkaisuihin ei oteta asemakaavassa kantaa. Liikenneratkaisujen pysyvät muutokset ratkaistaan tarvittaessa erillisessä asemakaavamuutoksessa.

Lillhemntinpuhan asemakaavamuutoksen vaikutukset Lillhemntien liikennemääriin ovat erittäin vähäiset etenkin kun huomioidaan, että myös nykyinen asemakaava mahdollistaa uutta rakentamista tontille.

Asemakaavassa ei oteta kantaa joukkoliikenteen järjestämiseen tai katujen yksityiskohtaisiin suunnitteluratkaisuihin. Nykytilanteessa lähin bussipysäkki sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Kylätuvanaukiolla. Joukkoliikenteen suunnittelusta vastaa HSL. Katualueiden ratkaisut on esitetty katusuunnitelmissa, jotka eivät ole kaikilta osin toteutuneet. Katujen suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa Espoon kaupunkitekniikan keskus.

7. OAS ja vaikutusten arviointi

(8)

OASista on esitetty kritiikkiä, ja lisäksi OASista/ suunnitelmasta on tehty mielipiteenantajan omaa vaikutusten arviointia.

Mielipiteessä huomautetaan, että OAS antaa ymmärtää, että muutospäätös (kaavamuutoksen hyväksyminen?) on tehty, vaikka todellisuudessa ei ole.

Maankäytösopimus mainitaan OASissa, mutta kritiikkiä esitetään siitä, että sen relevanssia tai sisältöä ei avata.

Lisäksi kaavan tavoitteet järjestötoiminnan säilyttämisen todellisia tarkoituksia epäillään ja väitetään että kaupungin mahdollistaa toiminnan lopettamisen alueella, ja suojeltavien rakennusten käyttötarkoitusten laajentamisesta pidetään perustelemattomina ja irrallisina.

Kaavan muutosta kyseenalaistetaan myös sillä perusteella että alueella on 2013 lainvoimaan tullut kaava, eikä kaupungille voi tulla yllätyksenä sen omien maiden uudenaikaiset käyttötarkoitukset. Epäillään, ettei kaupunki ollut alun perin toteuttamassakaan ajantasakaavaa.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. OAS:n laatiminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 63 §). OAS tehdään osallisia varten. OASilla varmistetaan, että osallisilla on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja

vaikuttaa siihen. Alueella on voimassa ajantasakaava, kunnes lautakunta on tehnyt päätöksen asemakaavan muutoksesta.

Maankäyttösopimus ja sen tiedottaminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 91 b §). Tällä hetkellä ei ole tiedossa alueen tulevasta omistajasta tai hallinnoijasta, mutta maankäyttösopimuksen mahdollisuus tulee punaisen tuvan tai alueen myynnistä. Maankäyttösopimuksen tarpeen arvioi kuitenkin Tonttiyksikkö.

Kaavan muutoksen valmistelussa tavoitteena on selvittää millä kaavamerkinnoillä järjestötoimintaa voidaan sallia muiden toiminnan lisäksi. Kun Y-merkintä (julkisten rakennusten korttelialue) mahdollistaa järjestötoiminnan, se ei mahdollista muita kaavan tavoitteissa mainittuja toimintoja kuten työ-, toimisto- ja asumistoimintoja. Kaupunkisuunnittelun tehtävänä on yhteensovittaa erilaisia toimintoja yhteen. Kaavamuu- tos ei pois sulje toisiaan tai estä toimintoja toimimasta samaan aikaan, eikä kaavoituksella ole otettu kantaa mikä toiminto olisi sopivin/ paras kyseiseen paikkaan. Kaavamuu- toksessa AL-merkinnällä on mahdollistettu tontti ja suojeltavat rakennukset työ-, toimisto- ja asumiskäyttöön. Tämä tarkoittaa käytännössä asuntoja, toimistoja, kahviloita, yms. tiloja, joissa yhdistykset voivat toimia. Tonttiyksikkö ja tilapalvelut vastaavat sopimusteknisistä asioista vuokralaisten ja mahdollisten omistajien kanssa.

Näkemyksensä siitä, että suojeltavat rakennukset säilyisivät paremmin laajentamalla niiden käyttömahdollisuutta, vaikuttaa rakennuksen kysyntään. Kaupunki etsii ratkaisua, jossa rakennuksen omistaja/ hallinnoijalla olisi enemmän intressejä huolehtia suojeltavasta rakennuksesta.

Nykyinen ajantasakaava on tullut vireille marraskuussa 2009 ja hyväksytty 2011. Suunnitteluprosessista on lähes 10 vuotta täynnä. Sen aikana kaupungin tavoitteet ovat muuttuneet eri organisaatioissa (tilapalvelut ja tonttiyksikkö) ja lisäksi kaavan hyväksymisen jälkeen on rakentunut Suurpelto, joka on voinut vaikuttaa ajantasakaavan mahdollistaman uudisrakentamisen kysyntään. Silloisen korttelisuunnitelman (2012) mukaan asumiseen osoitettujen uudisrakennuksien lisäksi Punaisen tuvan pihapiiriin osoitettiin rakennusala uudisrakennukselle, jossa ”voi sijaita esimerkiksi tilausravintola (tai jokin muu julkinen rakennus), jota on mahdollista vuokrata erilaisiin juhliin ja tapahtumiin.” Nykyisellä kaavan muutoksella alkuperäistä ideaa ei ole hylätty, vaan edelleen mahdollistetaan sammallaista toimintaa muiden toimintojen lisäksi punaisessa tuvassa ja muissa suojeltavissa rakennuksissa.

Mielipiteen antajan oma vaikutusten arviointi merkitään tiedoksi.