

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.03.2023 § 40

§ 40

Vastauksen antaminen asemakaavan muutoshakemukseen, koskien asemakaavan mukaisen katualueen muuttamista suojelluksi puistoksi kiinteistöjen 49-420-2-304 ja 49-420-2-305 kohdalla, 61. kaupunginosa Viherlaakso, (kielteinen päätös), pöydälle 12.10.2022

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

ilmoittaa hakijalle (Asunto Oy Villa Dalkulla), ettei hakemus anna aihetta asemakaavan muuttamiseen,

2

kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.12.2020 (§ 164) tekemän päätöksen mukaisesti hakijalta peritään 500 euroa kielteisestä päätöksestä. Maksu veloitetaan erillisellä laskulla lautakunnan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Käsittely

Keskusten aluksi esittelijä täydensi päätösehdotuksen kohtaa 1 seuraavasti: "Haettu kaavamuutosalue on vuonna 2013 lainvoimaiseksi tullessa asemakaavassa katualuetta. Aluetta tarvitaan tulevaisuudessa katualueen (Turuntie) liikennejärjestelyihin. Tältä osin tulee säilyttää asemakaavoituksen suunnitteluvара, eikä asemakaavan muuttaminen ole tällä hetkellä ajankohtaista. Haetun kaavamuutosalueen pohjoispuoleisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten alueen kaavoitus on ratkaistu vuonna 1984 lainvoimaistuneella kaavalla."

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

ilmoittaa hakijalle (Asunto Oy Villa Dalkulla), ettei hakemus anna aihetta asemakaavan muuttamiseen. Haettu kaavamuutosalue on vuonna 2013 lainvoimaiseksi tullessa asemakaavassa katualuetta. Aluetta tarvitaan tulevaisuudessa katualueen (Turuntie) liikennejärjestelyihin. Tältä osin tulee säilyttää asemakaavoituksen suunnitteluvара, eikä asemakaavan muuttaminen ole tällä hetkellä ajankohtaista. Haetun kaavamuutosalueen pohjoispuoleisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten alueen kaavoitus on ratkaistu vuonna 1984 lainvoimaistuneella kaavalla,

kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.12.2020 (§ 164) tekemän päätöksen mukaisesti hakijalta peritään 500 euroa kielteisestä päätöksestä. Maksu veloitetaan erillisellä laskulla lautakunnan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Selostus

Hakemuksen pääsisältö

Asemakaavan muutoshakemuksessa esitetään Turuntien katualueeksi osoitettua aluetta muutettavaksi suojelevalla kaavamerkinnällä Villa Dalkullan kohdalla. Haettu muutosalue rajautuu pohjoissuunnassa asemakaavan mukaiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten alueeseen.

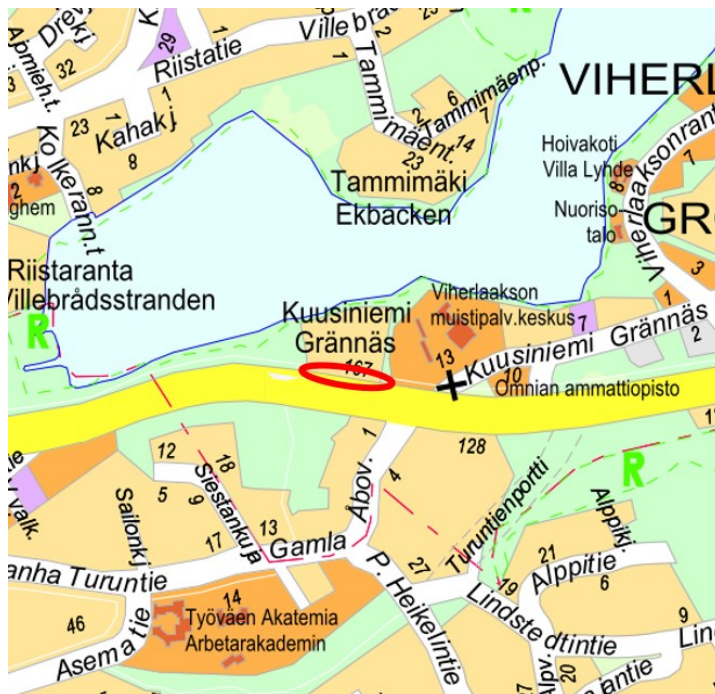
Kaavamuutoshakemuksen perustelujen mukaan mitään tarvetta kaupungilla ei haetulle kaavamuutosalueelle ole ja että katu on kevyen liikenteen väylineen valmiiksi rakennettu. Hakemuksessa esitetyn mukaan haettu kaavamuutosalue toteutuessaan katualueena tuhoaisi merkittävällä tavalla kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Haettu kaavamuutosalue rajautuu itäsuunnassa kiinteistöön, jonka alueella on katualueen lunastustoimitus vireillä rakennetun hulevesiputken vuoksi.

Päätöksen perustelu

Haettu kaavamuutosalue on vuonna 2013 lainvoimaiseksi tulleessa asemakaavassa katualuetta. Aluetta tarvitaan tulevaisuudessa katualueen (Turuntie) liikennejärjestelyihin. Tältä osin tulee säilyttää asemakaavoituksen suunnitteluvara, eikä asemakaavan muuttaminen ole tällä hetkellä ajankohtaista. Haetun kaavamuutosalueen pohjoispuoleisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten alueen kaavoitus on ratkaistu vuonna 1984 lainvoimaistuneella kaavalla.

Asemakaavan muutoshakemus ei anna aihetta kaavamuutoksen laadintaan.

Alueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Kiinteistöjen 49-420-2-304 ja 49-420-2-305 omistaja on hakenut 13.1.2022 jätetyllä kaavoitushakemuksella Turuntie asemakaavan muuttamista.

Alueen nykytila

Alue sijaitsee Viherlaakson kaupunginosassa Suur-Leppävaaran alueella Turuntien kaavan mukaisella katualueella.

Haettu kaavamuuotosalue on osa vuonna 2013 lainvoimaiseksi tullutta Turuntien asemakaavan katualuetta. Alueella kasvaa tällä hetkellä puustoa ja pensaita sekä sijaitsee kiinteistörajaa myötäilevä panssariverkkoaita. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 730 m², mikä on noin 5 % kiinteistöjen 49-420-2-304 ja 49-420-2-305 yhteenlasketusta pinta-alasta.

Haettu kaavamuuotosalue rajautuu pohjoisessa voimassa olevassa asemakaavassa rehevään, puustoiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen, jonka alueella sijaitsee arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema vuonna 1923 rakennettu huvila Villa Dalkulla. Huvilan korkea torni rakennettiin ja laajennus tehtiin vuonna 1938. Huvilaan liittyy sen itäpuolella, sisäänajotien vieressä sijaitseva entinen talonmiehen asunto 1920-luvulta. 1970-1990 luvuilla huvilarakennus on muutettu osin toimistoksi sekä Espoon kaupungin mielenterveystoimiston käyttöön. Nykyään huvilarakennus on asuinkäytössä.

Koillissuunnassa sijaitsee Villa Dalkullan kiinteistöjen omistajan ja Espoon kaupungin kesken yhteistyössä neuvoteltu ja vuonna 1978 asemakaavaehdotukseen osoitettu pientalojen kortteli, joka osaltaan toteutuneena muuttaa Villa Dalkullan lähiympäristöä. Kaava on lainvoimaistunut vuonna 1984 ja pientalojen kortteli on lohkottu Villa Dalkullan kiinteistöjen omistajan esityksestä vuonna 1991 asemakaavan mukaiseksi tontiksi ja alueelle on vuoden 2020 lopulla valmistunut neljä uutta pientaloa.

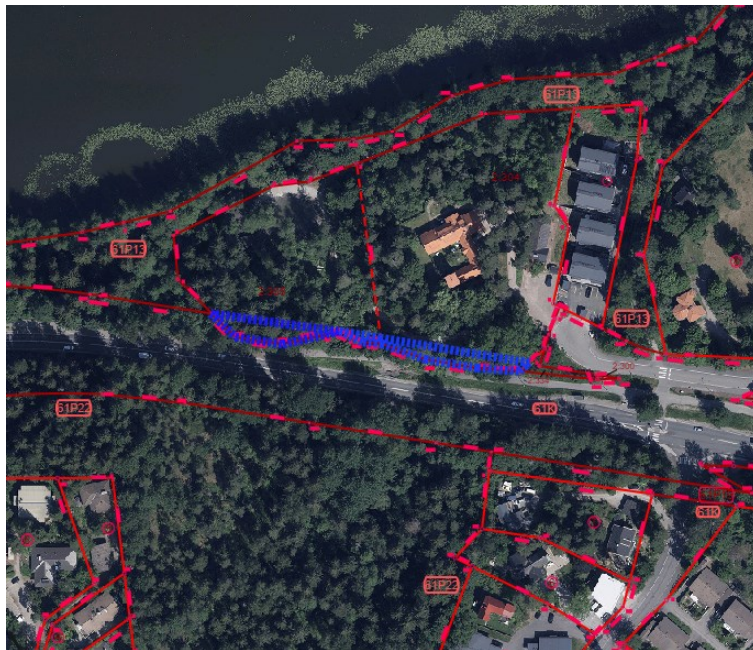
Nykyisen Turuntien linjauksen eteläpuolella, osin katualueella on liito-oravien ydinaluetta, papana-, pesä- ja kolopuita, olemassa oleva liito-

oravareitti sekä jyrkkä kalliorinne, jotka rajoittavat katulinjauksen tulevaa suunnittelua eteläsuunnassa.

Turuntie on tällä hetkellä yksiajoratainen pääkatu, jonka autoliikenteen määrä on noin 10 000–12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus on noin 6 % ja nopeusrajoitus on 60 km/h. Liikenneennuste on noin 15 000–20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenneennusteen johdosta Turuntien katualueella on varauduttu kahteen ajorataan (2+2-kaistainen ratkaisu) liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi. Turuntie on erikoiskuljetusten reitti (7 m x 7 m x 40 m).

Turuntiellä liikennöi useita bussilinjoja, kuten tiheän vuorovälin runkobussi 200, joka liikennöi Elielinaukiolta Leppävaaran kautta Espoon keskukseen.

Turuntien pohjoisreunassa on yhdistetty jalankulku ja pyörätie, jonka leveys on noin 3,0–3,5 metriä. Pyöräilyn tavoiteverkossa reitti on seutureitti. Nykyinen mitoitus ei vastaa seutureitin tavoitteita. Väyläviraston Pyöräliikenteen suunnittelu -ohjeen mukaan seutureitin kaksisuuntaisen pyörätien tulisi olla vähintään 3,0 metriä. Lisäksi pyörätien viereen tulisi mitoittaa jalkakäytävä noin 2,5 metriä.



Ote ilmakuvasta v. 2021. Kuvassa punaisella rajattuna kiinteistörajat ja sinisellä haettu kaavamuutosalue.

Voimassa oleva yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Kaavamuutosalue on siinä varattu asuntoalueen (A) ja yksiajorataisen päätien, pääkadun tai alueellisen kokoojakadun (Turuntien) tuntumaan.



Ote Espoon eteläosien yleiskaavasta.

Asemakaava

Haetulla kaavamuutosalueella on voimassa 117500 Turuntie asemakaava (lainvoimainen 30.10.2013). Kaavamuutoshakemuksen kiinteistöt on siinä osoitettu katualueeksi, jonka kohdalla on ajoliittymäkielto pohjoispuolella sijaitsevalle kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten alueelle ja Kuusiniementien katualueelle.

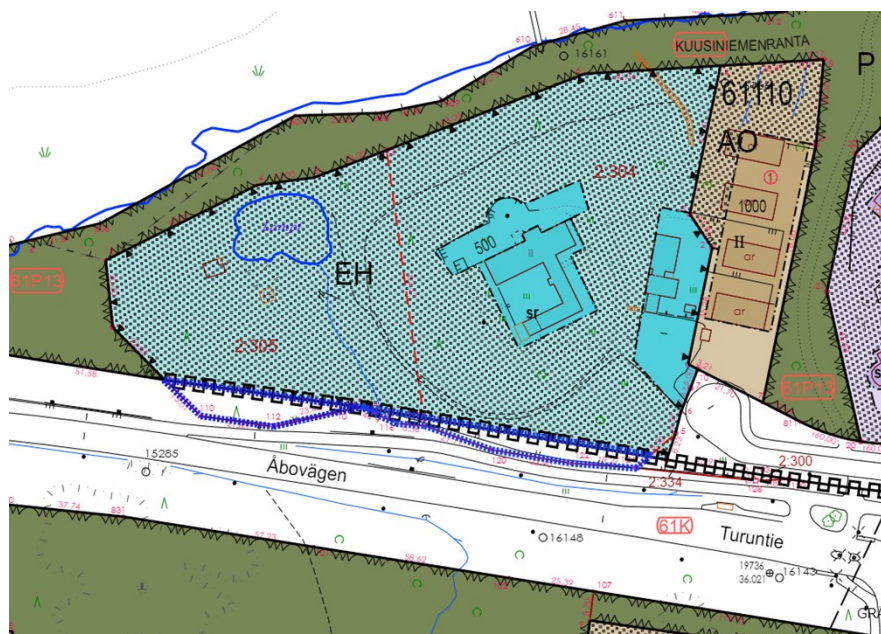
Alueen pohjoispuolella on voimassa 150500 Viherlaakso eteläinen -asemakaava, jota on laadittu vuosina 1975 - 1980 (lainvoimainen 16.1.1984). Tuolloin Turuntien maantien alue on ollut kaavassa kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie sekä tie-, vier-, suoja- ja näkemäaluetta (LT). 117500 Turuntie -asemakaavamuutoksessa vuodelta 2013 valtion hallinnoima Turuntien alue muutettiin kaupungin katualueeksi. Tällöin katualueen laajuus ei Villa Dalkullan kohdalla muuttunut.

Haetun kaavamuutosalueen pohjoispuolella on Villa Dalkullan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten alue (EH), jonka alueella sijaitseville rakennuksille on osoitettu rakennusalat ja Lars Sonckin suunnittelema huvilarakennuksella on suojelumerkintä sr sekä rakennusoikeusluku 500.

Viherlaakso eteläinen -kaavassa vuodelta 1984 rakennettujen alueiden puustoa ja muuta kasvillisuutta ei ole suojeltu erityismääräyksillä, mutta lähes koko Villa Dalkullan alueelle on kaavaan merkitty istutettava tai luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävä alueen osa. Rakennusoikeus alueella on maltillinen. Näiden kaavaratkaisujen on katsottu olevan riittävä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten alueen kasvillisuuden säilyttämiseksi.

Viherlaakso eteläinen -asemakaavaa laadittaessa 1970-luvulla Villa Dalkullan kiinteistöjen edustajalta on saatu kaavaluonnokseen huomautus, jossa esitetään, että Espoon kaupunki kompensoisi menetyksen ja tappion, joka kaavan toteuttamisesta saattaisi heille koitua alueiden luovuttamisesta ranta-alueella ja maantien parantamisen vuoksi. Huomautuksen

perusteella kaupunkisuunnitteluviraston ja Villa Dalkullan kiinteistöjen edustajien kesken yhteistyössä on päädytty kaavaehdotuksen mukaiseen ratkaisuun: rantapuistoa on kavennettu ja alueelle on osoitettu rakennusoikeutta EH- ja AO-alueille. Kaava lainvoimaistui vuonna 1984.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kuvassa sinisellä rajattuna haettu kaavamuutosalue.

Espoon kaupunginmuseon kommentti

Espoon kaupunginmuseolta on pyydetty kommentti haettuun kaavamuutokseen.

Villa Dalkulla on rakennustaiteellisesti korkealuokkainen huvila komealla paikalla ja on tyypillistä Lars Sonckin tuotantoa. Huvilaan liittyvään puistoon kuuluu Suomessa harvoin käytettyjä vesielementtejä sekä monipuolinen, komea kasvilajisto ja puusto. Puisto lienee alkuperäisen suunnitelman mukainen, mutta sitä on saatettu parantaa myöhemmin. Puiston rakenteisiin kuuluvat pengerretyt puistokäytävät kiviportaineen, joutsenlampi joutsenpesineen sekä puro vesiputouksineen, silta, huvimaja ja pihasauna. Puiston kasvillisuutta ei ole inventoitu, mutta silmämääräisen tarkastelun perusteella kasvillisuus on runsas ja monipuolinen sekä puusto huomattavan komea.

Puiston topografia on pienipiirteinen hyvin jyrkillä korkeuseroilla. Maastollisesti puisto koostuu kahdesta kukkulasta ja niiden välisestä rotkosta/purolaaksosta. Katualue ei ota huomioon paikallista topografiaa. Jos alue otettaisiin tässä kohtaa täysimittaisesti käyttöön kadun rakentamista varten, tarkoittaisi se osin puiston osien louhintaa, ja toisen osan täyttämistä. Tämä saattaisi vaarantaa puiston säilymismahdollisuuksia tietyön vaatiman maastomuokkauksen johdosta. Se saattaisi aiheuttaa puiston osittaista hävittämistä sekä mahdollisesti purouoman muuttumista. Purolaakso laskee suoraan kevytliikenneväylän (entinen Vanha Turuntie) reunasta, ja tien leventäminen tähän suuntaan tarkoittaisi täyttömaiden tunkeutumista puiston alueeseen.

Kaupunginmuseon pitää kaavamuutosesitystä perusteltuna ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan puistokokonaisuuden säilymisen edellytyksenä.

Kaupunkitekniikan keskuksen näkemys

Katusuunnitelman laatiminen haetulle kaavamuutosalueelle Turuntielle ei ole tällä hetkellä lähitulevaisuuden suunnitteluohjelmassa. Myöhemmin, kun Turuntien varren maankäyttö muuttuu, on tarpeen myös suunnitella uudelleen Turuntien liikennejärjestelyjä. Kun alueelle aikanaan laaditaan katusuunnitelma, sen korkeusasema sovitetaan ympäröivään maastoon ja katualueen ympäristösuunnittelussa huomioidaan katualueeseen rajoittuvien korttelialueiden luonne, ominaispiirteet ja luontoarvot. Katusuunnittelussa huomioidaan alueen hulevesien hallinta ja riittävä katualueen tilavaraus mahdollistaa ympäristön kannalta toimivampien hulevesiratkaisujen tutkimisen.

Hakijan vastine kielteiseen päätösesitykseen

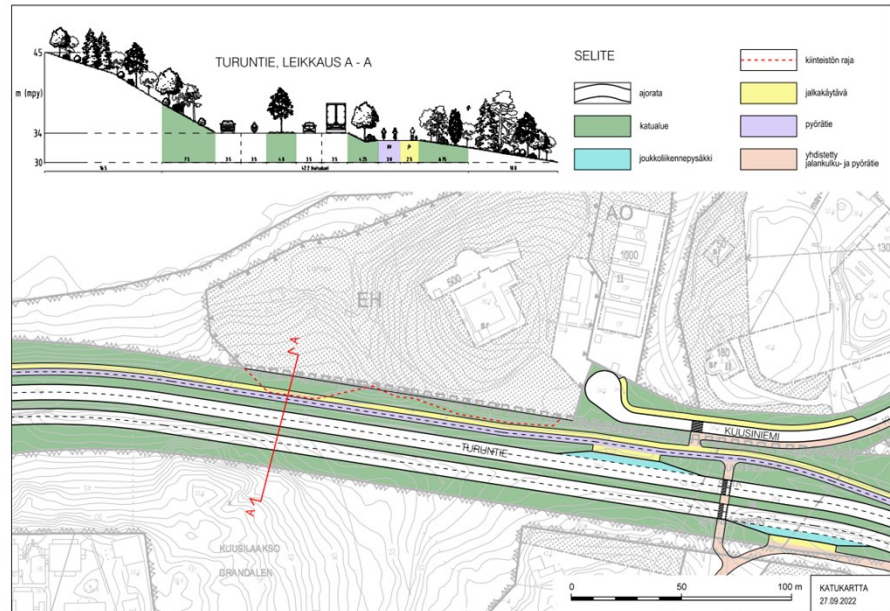
Hakija on pyytänyt hallintolain 34 §:n mukaisesti mahdollisuutta antaa vastine lausuntoihin ja kielteiseen päätösesitykseen. Hakijalle on toimitettu 6.6.2022 tämän esityslistatekstin mukainen päätösesitysluonnos perusteluineen sekä asiasta saadut museoviranomaisen ja kaupunkitekniikan keskuksen kannanotot. Vastine on annettu 15.8.2022. Vastineessa tuotiin esiin, että aluetta ei hakijan mukaan voida yhteensovittaa kadun rakentamista kulttuurihistoriallisten-, maisemallisten- tai luontoarvojen kanssa. Hakijan näkemys on myös, että nykyinen asemakaavan rajaus ei perustu ajantasaisiin selvityksiin Turuntien leventämistarpeista. Hakijalle on varattu tilaisuus lausua asiasta uudestaan kaupungin muutettua lunastushakemuksen kohteena olevan alueen rajausta. Hakija katsoo vastineessaan 7.3.2023 muun ohella, että lunastushakemuksen rajauksen ja asiassa aiemmin esittämänsä vuoksi kaavamuutos on perusteltua käynnistää.

Liikennejärjestelyiden tavoitteet

Turuntielle on tehty vuonna 2013 valmistunut liikenne- ja maankäyttöselvitys. Selvitykseen kuului Turuntien aluevaraussuunnitelma, jossa Turuntielle on esitetty kaksiajoratainen (2+2-kaistainen) ratkaisu, jotta liikenteen sujuvuus pystytään varmistamaan. Turuntien liikenneennuste on noin 15 000–20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Turuntie on myös tärkeä hälytysajoneuvojen (ambulanssien) reitti Jorvin ja Espoon sairaalan takia. Lisäksi Turuntien on tärkeä joukkoliikennekäytävä, jossa nykyään liikennöin muun muassa runkobussi Elielinaukiolta Leppävaaran kautta Espoon keskukseen.

Auto- ja joukkoliikenteen sujuvuuden varmistamiseksi Turuntien katualueella on varauduttava kaksi ajorataiseen järjestelyyn (2+2-kaistainen).

Katualueella on varauduttava kehittämään jalankulku- ja pyörätietä seutureittitasoiseksi yhteydeksi. Tämä tarkoittaa noin 5,5 metrin mitoitusta, jossa pyöräilylle on varattu 3,0 metriä ja jalankululle 2,5 metriä. Mitoitus mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn erottamisen toisistaan ja myös pyöräilyn suuntien erottamisen.



Kuva yllä. Liikennejärjestelyiden tavoitteet.

Alueen maaston muodot ovat hyvin haastavat. Turuntien pohjoispuolella maasto viettää voimakkaasti alaspäin kohti Lippajärveä ja eteläpuolella maasto nousee jyrkästi. Turuntien linjauksen eteläpuolella, osin katualueella on liito-oravien ydinaluetta, joka rajoittaa katulinjauksen tulevaa suunnittelua. Tarkemmassa suunnittelussa (katusuunnittelu) huomioidaan hulevesien hallinta, jota varten tarvitaan tilaa.

Näiden perusteluiden takia katualue tulee säilyä nykyisen levyisenä, jotta ratkaisuille on tarvittaessa tarpeeksi tilaa. Tarkemmassa katusuunnitelmassa sovitetaan yhteen katujärjestelyt ja ympäröivä alue, kuten korkeuserot, puusto ja luontoarvot. Katusuunnittelu ei ole tällä hetkellä suunnitteluohjelmassa, mutta suunnittelu voi tarvittaessa alkaa noin 5–10 vuoden päästä, jos maankäytön kehittyminen, kuten yleiskaavan väestön kehitystavoite sitä edellyttää.

Ratkaisuvalta

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohta.

Perittävät maksut

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.12.2020 (§ 164) tekemän päätöksen mukaisesti hakijalta peritään 500 euroa kielteisestä päätöksestä. Maksu veloitetaan erillisellä laskulla lautakunnan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Jatkokäsittely

- Ote, hakija(t)

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2022 § 126

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

ilmoittaa hakijalle (Asunto Oy Villa Dalkulla), ettei hakemus anna aihetta asemakaavan muuttamiseen,

2

kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.12.2020 (§ 164) tekemän päätöksen mukaisesti hakijalta peritään 500 euroa kielteisestä päätöksestä. Maksu veloitetaan erillisellä laskulla lautakunnan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 26.10.2022 pidettävään kokoukseen.

Oheismateriaali

- Ei julkaista - Hakemus ja liitteet Villa Dalkulla
- Ei julkaista- Kaupunkitekniikan keskuksen näkemys 24012022
- Ei julkaista- Museon kommentit Villa Dalkulla
- Ei julkaista- Vastine kaavamuutosesitys Villa Dalkulla 150822
- Ei julkaista-Hakijan vastine As Oy Villa Dalkulla 07032023