

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2024 § 89

§ 89

Vanha Lillhemntie, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 330602, 21. kaupunginosa Henttaa (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Malila Anni
Granberg Hannu
Soini Mari
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 Vanhan Lillhemntien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 330602,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 17.1.2024 päivätyn ja 5.6.2024 muutetun Vanha Lillhemntie - Gamla Lillhemtvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7493, 21. kaupunginosa Henttaa, alue 330602.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan hylkäysehdoituksen: "Lautakunta päättäne hylätä asemakaavan muutosehdotuksen seuraavin perusteluin: Kaupunginhallituksen päätös käynnistää Suurpelto III -asemakaavan muutos Maakirjantien/Vanhan Lillhemntien avaamiseksi kaksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle ei edusta hyvää päätöksentekokulttuuria. Asemakaava hyväksyttiin valtuustossa vuonna 2016 lainmukaisen asukkaiden kuulemisprosessin jälkeen. Lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti Maakirjantien varren asuintalot on rakennettu kiinni tiehen, jonka liikenteen melu- ja värinävaikutukset on arvioitu sen mukaan, että liikenne Henttaan suuntaan on katkaistu. Liikenneselvitysten perusteella Maakirjantien avaamiseen autoilijoille ei ole tarvetta. Maakirjantie/Vanha Lillhemntie on kapea ja mutkikas tie, johon on savisen maapohjan vuoksi mahdoton tehdä hidastetöyssiä. Tie on aiemmin houkutelut suuriin ylinopeuksiin, ja tien avaaminen vaarantaisi sitä pitkin ja sen yli liikkuvien kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden. Tien avaaminen katkaisisi Suurpellon asemakaavoissa suunnitellun ajoneuvoliikenteeltä vapaan, ulkoilu- ja latureitin sisältävän puistoyhteyden Olarin koululta Keskuspuiston läpi aina Opinmäen koululle asti. Tämä yhteys palvelee suurinta osaa Suurpellon asukkaista. Erityisen huolestuttava on Keskuspuistosta tulevan jyrkän alamäen risteys Vanhan Lillhemntien kanssa. Tien avaaminen heikentäisi Suurpellon viihtyisyyttä sekä koululaisten liikenneturvallisuuutta. Tien varteen on lisäksi kaavoitettu tontti uudelle päiväkodille, jonka toteuttamista pidetään kiireellisenä.

Läpiajoliikenteen rauhoittaminen tulevan päiväkodin edestä on tärkeää. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saadusta asukaspalautteesta ylivoimainen enemmistö on kaavan hyväksymistä vastustavaa.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian hylkäysehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8, EI ääniä 4 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen hyväksyä asian esittelijän pohjaehdotuksen mukaisena.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

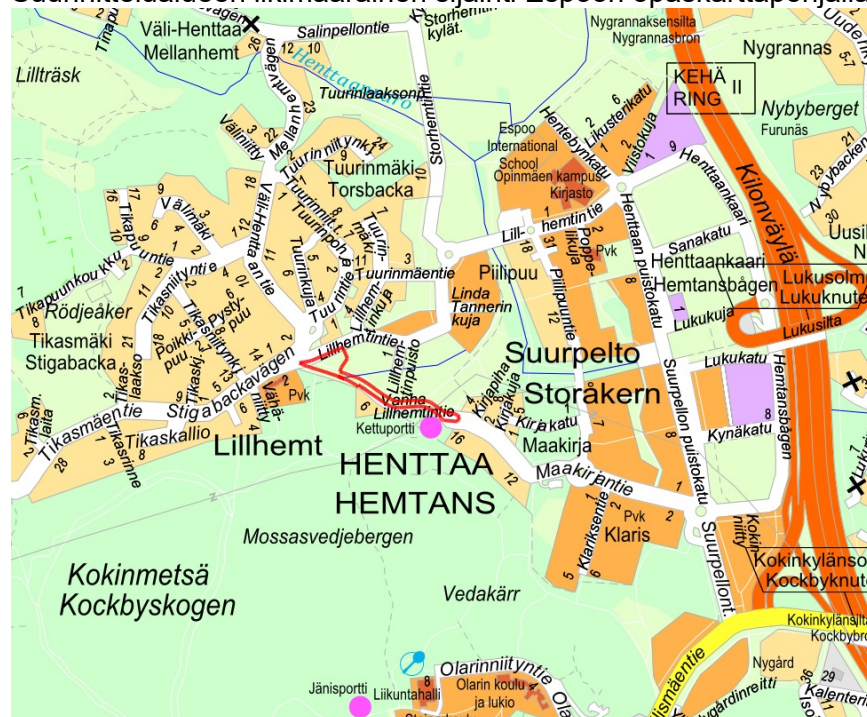
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Nevanlinna jätti päätöksestä eriävän mielipiteen, joka on pöytäkirjan liitteenä.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on avata Vanha Lillhemntie kaksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle. Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksestä (5.12.2022). Erillispientalojen korttelialueella (AO) rakennusoikeus laskee noin 86,5 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vanha Lillhemntie - Gamla Lillhemtvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7493, käsittää osan korttelia 21180 sekä katu- ja virkistysalueet, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 330602.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksestä (5.12.2022) johtuen. Kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään pikaisesti asemakaavan muutosprosessin Vanhan Lillhementintien avaamiseksi kaksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle, kiirehtimään kaavamutosta ja lisäämään asemakaavan kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2023.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 1.3.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 20.2.2023.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijaitsee Henttaalla, Lillhemin omakotitaloalueen kaakkoispuolella. Kaavamuutosalueeseen kuuluu Vanha Lillhementintie, joka kulkee Lillhementistä Maakirjantielle kohti Suurpeltoa, sekä korttelin 21180 tontit 1–3 Vanhan Lillhementintien länsipäässä.

Vanha Lillhementintie on ollut aiemmin ajoneuvoliikenteelle avoin ja sille ei ole tehty muita muutoksia, kuin tien ajoneuvoliikenteeltä sulkeminen ajoestein. Muilta osin kaavamuutosaluetta ei ole rakennettu.

Kaavamuutosalueella maanomistaja on Espoon kaupunki.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Asemakaavamuutosalue on maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaavamuutosalue on merkitty Espoon eteläosien yleiskaavassa tiiviiksi ja matalaksi asuntoalueeksi (A2) sekä virkistysalueeksi (V), jonka läpi kulkee pohjoiseteläsuunnassa virkistysyhteys. Alueen läntisessä osassa on voimassa Henttaan osayleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 1989. Henttaan osayleiskaavassa kaavamuutosalue on pääosin katualuetta sekä osin lähivirkistysaluetta (VL), joka ei ole toteutunut virkistysalueena.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella on voimassa Suurpelto III asemakaava (lainvoimainen 1.2.2017), sekä Vähäniityn virkistysalueen kohdalla on voimassa Lillhement asemakaava (lainvoimainen 16.1.2013). Asemakaavassa Vanha Lillhementintie on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi (pp), jonka itäosa on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Kaavamuutosalueeseen sisältyy myös

Maakirjantien katualueen länsiosa. Katujen ympärillä alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja puistoksi, joka tulee säilyttää pääosin avoimena maisemana (VP-1).

Kaava-alueen ylittävä, Lillheminpuiston ja Keskuspuiston yhdistävä Lillheminreitti on merkitty sijainniltaan ohjeellisena. Idässä Maakirjantien eteläpuoleiselle lähivirkistysalueelle on rajattu tunnettu liito-oravien ydinalue (s-1) ja lännessä Vähäniityn alue on merkitty säilytettäväksi, paikallisesti arvokkaaksi niitty- ja lehtoalueeksi, jolla sallitaan hulevesirakenteet ja käytävät (s-4). Vanhan Lillhemitien katualue rajautuu etelässä pientalokortteliin 21182 (AO-1). Tien pohjoispuolella sen länsipäässä kaavamuutosalueeseen kuuluu myös korttelin 21180 tontit 1–3 (AO), jonka itäpuolella kaavamuutosalue rajautuu korttelin 21180 tontin 5 rajaan (AK-1).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.2.–5.3.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin 72 muistutusta ja saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Muistutuksista 64 olivat kaavamuutoksen puolesta ja kahdeksan olivat sitä vastaan. Kaavamuutosta kannattavissa ja vastustavissa muistutuksissa oli joissakin useampi allekirjoittaja. Erityisesti kaavamuutosta vastustavien muistutusten joukossa oli usean allekirjoittajan adresseja. Näistä suurimmassa oli yhteensä 89 allekirjoittajaa. Kaikki allekirjoittaneet yhteenlaskettuna noin 65 puolsivat kaavamuutosta ja noin 130 vastustivat sitä. Allekirjoittaneiden määrästä on vähennetty usean eri adressin allekirjoittaneet yksityishenkilöt.

Alueen asukasyhdistykset jättivät kaavaehdotuksesta muistutukset. Lillhemin omakotiyhdistyksen muistutuksen mukaan ”yhdistys edustaa edunvalvonta-asioissa noin 180 jäsenkiinteistöään, joka kattaa yli 70 % alueen yli 800:sta asukkaasta”. Muistutuksessa kirjattiin sen olevan kirjoitettu alueen kaikkien yli 800 asukkaan puolesta. Suurpelto-seurassa on omien sanojensa mukaan noin 100 aktiivista jäsentä ja ”Suurpelto-seura ylläpitää keskustelua alueen asukkaille tarkoitetussa Urbaani Suurpelto Facebook-ryhmässä (yli 2 700 jäsentä)”. Suurpelto-seura ajaa kaikkien Suurpellon asukkaiden etuja. Lillhemin omakotiyhdistys jätti kaavaehdotuksesta puoltavan muistutuksen, kun taas Suurpelto-seura jätti kaavamuutosta vastustavan muistutuksen. Asukasyhdistysten muistutukset on molemmat laskettu yhtenä muistutuksena mukaan kaikkien muistutusten yhteenlaskettuun määrään.

Keskeisiä teemoja muistutuksissa olivat Opinmäen koulun alueen sekä Maakirjantien alueen turvallisuus, liikenteen sujuvuus, kaavaehdotuksen vaikutukset virkistykseen sekä Maakirjantien asukkaisiin, liikennemelu, kustannukset sekä perusteet kaavamuutokselle. Vanhan Lillhemitien ajoyhteyden avaamista poikkeuslupapäätöksellä ehdotettiin tai vaadittiin useassa kaavamuutosta puoltavassa muistutuksessa. Kaavaehdotusta puoltavat muistutukset tulivat pääosin Lillhemin asuinalueelta ja kaavaehdotusta vastustavat muistutukset tulivat pääosin Suurpellon puolelta, Maakirjantien varrelta.

Suuri osa ehdotuksista alueen suunnittelua koskien liittyivät liikennesuunnitelman ratkaisuihin tai jatkosuunnitteluun, tai kaavamuutoksen toteuttamiseen keskeyttämiseen. Muistutusten pohjalta

kaavakarttaan ei tehty muutoksia ja muistutuksissa mainittuja ehdotuksia voidaan tarkastella jatkosuunnittelussa.

Lausuntojen ja kannanottojen pohjalta kaavakartan määräyksiin tehtiin muutoksia nähtävilläolon jälkeen. Kaavakarttaan lisättiin määräykset maan alla kulkevien kaapeleiden ja mahdollisten sulfidisaviesiintymien selvittämisen osalta.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksella Vanha Lillhemntintie avataan ajoneuvoliikenteelle. Asemakaavamuutosta tehdessä on huomioitu ajoneuvoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus. Vanhan Lillhemntintien linjausta tarkasteltiin suunnitteluvaiheessa. Tien länsipään linjausta muutettiin hieman risteysalueen turvallisuuden ja toimivuuden vuoksi. Tämän takia kaavamuutosalueeseen otettiin mukaan korttelin 21180 tontit 1–3. Kaavamuutosalueella kaavamääräykset pyrittiin pitämään mahdollisimman samanlaisina, kuin Suurpelto III-asemakaavassa. Joitain määräyksiä päivitettiin sopimaan paremmin uuteen tilanteeseen.

Korttelin 21180 tonttien 1–3 kohdalle kaavoitetaan erillispientalojen korttelialue (AO), kuten ajantasa-asemakaavassa. Korttelialue pienenee hieman. Korttelialueella tehokkuusluku on $e=0,25$ ja rakennukset tulee rakentaa kahteen kerrokseen. Korttelialueelle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Vanhan Lillhemntintien puolelta. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti, tai yksi autopaikka, jos asunto on enintään 90 k-m² kokoinen.

Kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa varasto-, viherhuone- tai autotallitilaa enintään 15 % kerrosalasta. Kadun suuntaan tontti tulee rajata pensasaidalla. Pihojen päällysteiden tulee olla vettä läpäiseviä. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen. Talous- ja autosuojarakennukset saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta.

Hulevesimääräykset päivitettiin yhteensopiviksi kaupunkisuunnittelukeskuksen yhtenäistettyjen määräysten kanssa. Suurpelto III-asemakaavan määräyksiin lisättiin määräys luiskien ulottumisesta kiinteistön puolelle sekä katukuormien huomioimisesta. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen lisättiin määräys mahdollisten sulfidisavien selvittämisestä ja huomioimisesta erillispientalojen korttelialueella (AO), sekä koko kaava-alueella koskeva määräys maanalaisten johtojen huomioimisesta suunnittelussa.

Kaavamuutoksessa Vanhan Lillhemntintien katualuetta on päivitetty katukartan pohjalta. Tien linjaus noudattaa osittain olemassa olevan tiepohjan linjausta. Vanhan Lillhemntintien ratkaisut on suunniteltu 30 km/h nopeusrajoituksen mukaisiksi. Katuyhteydelle on suunniteltu liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä ajonopeuksien hillitsemiseksi. Toimenpiteitä ovat esimerkiksi kavennukset ja raskaan liikenteen ajokielto. Vanhan Lillhemntintien pohjoispuolelle on suunniteltu yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka on pääsääntöisesti erotettu ajoradasta.

Kaavamuutoksen yhteydessä on selvitetty läpiajolle avaamisen vaikutuksia Maakirjantien alueen asukkaiden turvallisuuteen ja elinoloihin. Jalankulun ja pyöräilyn ylitysjärjestelyjä on arvioitu suunnittelussa, ja Maakirjantien länsiosaan sekä Vanhalle Lillhemntintielle on esitetty muutoksia kadun

ylitysjärjestelyihin. Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle on laadittu meluselvitys sekä tarkasteltu HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden asumisen suosituksetäisyyksien täyttymistä. Molemmissa ohjeavot ja suosituksetäisyydet täyttyvät alueella.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutosalueelle on laadittu liikennesuunnitelma (Sitowise, 28.9.2023). Liikennesuunnitelma toimii perustana alueen jatkosuunnittelulle. Alueella on käynnissä kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Sitowise).

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia. Kaupunginhallitus päätti kaavan vireilletulosta. Kaavamuutos sijoittuu Espoon kaupungin omistamille maille.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 5

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Vanhan Lillhementintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 330602,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2023 päivätyn Vanha Lillhementintie - Gamla Lillhementvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7493, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 330602,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Aarnion kannattamana teki seuraavan hylkäysehdoituksen: "Asemakaavan muutosehdotus hylätään seuraavin perusteluin: Kaupunginhallituksen päätös käynnistää Suurpelto III -

asemakaavan muutos Maakirjantien/Vanhan Lillhementintien avaamiseksi kaksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle ei edusta hyvää päätöksentekokulttuuria. Asemakaava hyväksyttiin valtuustossa vuonna 2016 lainmukaisen asukkaiden kuulemisprosessin jälkeen. Lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti Maakirjantien varren asuintalot on rakennettu kiinni tiehen, jonka liikenteen melu- ja värinävaikutukset on arvioitu sen mukaan, että liikenne Henttaan suuntaan on katkaistu. Liikenneselvitysten perusteella Maakirjantien avaamiseen autoilijoille ei ole tarvetta. Maakirjantie/Vanha Lillhementintie on kapea ja mutkikas tie, johon on savisen maapohjan vuoksi mahdoton tehdä hidastetöyssyjä. Tie on aiemmin houkutellut suuriin ylinopeuksiin, ja tien avaaminen vaarantaisi sitä pitkin ja sen yli liikkuvien kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden. Tien avaaminen katkaisisi Suurpellon asemakaavoissa suunnitellun ajoneuvoliikenteeltä vapaan, ulkoilu- ja latureitin sisältävän puistoyhteyden Olarin koululta Keskuspuiston läpi aina Opinmäen koululle asti. Tämä yhteys palvelee suurinta osaa Suurpellon asukkaista. Erityisen huolestuttava on Keskuspuistosta tulevan jyrkän alamäen risteys Vanhan Lillhementintien kanssa. Tien avaaminen heikentäisi Suurpellon viihtyisyyttä sekä koululaisten liikenneturvallisuutta. Tien varteen on lisäksi kaavoitettu tontti uudelle päiväkodille, jonka toteuttamista pidetään kiireellisenä. Läpiajoliikenteen rauhoittaminen tulevan päiväkodin edestä on tärkeää.”

Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Varmistetaan, että kaava on sellainen, ettei se estä kadun ajoradan suunnittelua ja toteutusta pääsääntöisesti 5,8 metrin levyisenä.”

Puheenjohtaja teki seuraavan lisäysehdoituksen: ”lautakunta järjestää kaavaehdotuksesta informaatio- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee siihen puheenjohtajaksi NN:n”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian hylkäämistä koskeva ehdotus sekä muutosehdotus, ja että asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ensimmäiseksi äänestetään muutosehdotuksesta ja sen jälkeen hylkäysehdoituksesta.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattivat Järvisen muutosehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat muutosehdotuksen hylkäystä, äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen hyväksyä muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän pohjaehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Nevanlinnan hylkäysehdoitusta, äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen hylätä Nevanlinnan hylkäysehdoituksen.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että asiassa tehty lisäysehdoitus tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä raukeaa kannattamattomana.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella

hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Nevanlinna ja Finström jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen, joka on lisätty asian liitteisiin.

Liitteet

- 1 330602 Vanha Lillhementintie muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 330602 Vanha Lillhementintie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti § 89
- 4 Eriävä mielipide, Nevanlinna 5.6.24

Oheismateriaali

- 330602b Vanha Lillhementintie asemakaava
- 330602 Vanha Lillhementintie kaavaselostus
- 330602 Vanha Lillhementintie kaavaselostuksen liitteet