



Asianumero 5854/10.02.03/2020  
867/2019

Aluenumero 331003

## Lillhemtinpiha

### Asemakaavan muutos

21. kaupunginosa, Henttaa

Osa korttelia 21162, katualue

Muutetaan asemakaavoja:

Lillhemt 331000, lainvoimainen 16.1.2013

### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7319.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän suuralueella Henttaalla, Olarin pohjoispuolella ja rakenteilla olevan Suurpellon länsipuolella, Lillhemtin omakotialueella. Katuosoite on Tikasmäentie 1. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 21162 kiinteistö 2:193 ja siihen liittyvä Lillhemtinpiha-niminen torialue (21G2).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



## 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.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Anni Malila

Puh. 040 636 5623

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä .....	7
1.1	Alueen nykytila .....	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	7
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	8
2	Lähtökohdat .....	9
2.1	Maakuntakaava .....	9
2.2	Yleiskaava .....	10
2.3	Asemakaava .....	11
2.4	Rakennusjärjestys .....	12
2.5	Tonttijako .....	12
2.6	Rakennuskiellot .....	12
2.7	Pohjakartta .....	12
2.8	Maanomistus .....	12
2.9	Maaperä .....	12
2.10	Muut suunnitelmat ja päätökset .....	13
2.11	Rakennettu ympäristö .....	14
2.11.1	Yhdyskuntarakenne .....	14
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva .....	15
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	15
2.11.4	Palvelut .....	15
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	16
2.12	Liikenne .....	16
2.12.1	Ajoneuvoliikenne .....	16
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily .....	18
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	19
2.12.4	Joukkoliikenne .....	21
2.13	Luonnonolosuhteet .....	22
2.14	Suojelukohteet .....	23
2.15	Aspelinin talo .....	23
2.16	Ympäristön häiriötekijät .....	24
3	Asemakaavan tavoitteet .....	24
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....	24
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus .....	25
4.1	Yleisperustelut .....	25
4.2	Mitoitus .....	26
4.3	Maankäyttö .....	26
4.3.1	Korttelialueet .....	26
4.3.2	Palvelut .....	27
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto .....	27
4.4	Liikenne .....	27
4.4.1	Ajoneuvoliikenne .....	27
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily .....	28
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	28

4.4.4	Joukkoliikenne .....	28
4.5	Maaperä ja rakennettavuus .....	29
4.6	Luonnonympäristö .....	29
4.6.1	Pihat ja hulevedet .....	30
4.7	Suojelukohteet.....	30
4.8	Ympäristön häiriötekijät .....	30
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	31
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	31
5.2	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	32
5.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	33
5.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	33
5.5	Muut merkittävät vaikutukset .....	34
6	Asemakaavan toteutus.....	34
6.1	Rakentamisaikataulu .....	34
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	34
6.3	Toteutuksen seuranta .....	34
6.4	Sopimukset.....	35
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	35
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....	35
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	35
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	35
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	35
7.2	Kaavaehdotus.....	36
7.2.1	Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 7.....	36
7.2.2	Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 14.....	36
7.2.3	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo .....	36
7.2.4	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	36
7.2.5	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo .....	37
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	38
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	38
7.5	Käsittelyvaiheet .....	38

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Lillhemtinpiha 331003.

Selvitykset

Lillhemtinpiha viitesuunnitelma (Luutonen Palomeras Arkkitehdit oy, Inaro oy, 2023)

Luontolausunto ja liito-oravaselvitys Espoon Lillhemtinpihan asemakaavanmuutosta varten vuonna 2020 (Faunatica Oy, 2020)

Lillhemtin asemakaavan luontoselvitys (Luontotieto Keiron Oy, 2009)

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 Alueen nykytila**

Lillhemtin pientaloalue on pääosin rakentunut 1930-luvulta alkaen. Alueella on hyvin eri ikäisiä rakennuksia, joiden ulkoiset tyylipiirteet – värit, materiaalit, kattomuoto – vaihtelevat merkittävästi. Rakennukset sijaitsevat tonteilla varsin vapaasti, vailla esimerkiksi jälleenrakentamiskaudelle tyypillistä järjestelmällisyyttä. Yhtenäiseksi alueen tekee rakennusten suhde maastoon ja kasvillisuuteen, sekä niiden melko yhtenäinen mittakaava. Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti merkittäviä asuinrakennuksia sekä niihin liittyviä piharakennuksia.

Kaava-alue sijaitsee vanhalla pientaloalueella, jolle ovat tyypillisiä kylämäisesti rakennetut korttelit sekä suuret, vehreät puutarhatontit. Lähialueelle on rakennettu omakotitaloja eri vuosikymmenien aikana. Täydennysrakentamista on toteutunut paljon 2010-luvulla.

Kaava-alueella sijaitsee Lillhemt, paikallisittain Punainen Tupa, joka on suojeltu arvokasrakennus, ja tontin päärakennus, jonka vanhimmat osat ovat 1790-luvulta. Päärakennuksen lisäksi tontilla on kolme muuta rakennusta, joista osa on suojeltuja.

Tikasmäentien ja Lillhemtintien eteläpuolella sijaitsevat Vähäniityn ja Lillhemtinpuiston viheralueet, jotka ovat avoimina niitty-ympäristöinä hoidettuja entisiä viljelymaita. Vähäniityn eteläpuolella maisemaa rajaa Keskuspuistoon kuuluva metsä. Lounaassa Vähäniittyyn rajautuu yksityinen 2000-luvulla rakennettu päiväkotit.

Alueelta laaditun luontolausunnon perusteella alueelta ei ole tunnistettu erityisesti suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja.

### **1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Asemakaavan muutos sisältää korttelin 21162 kiinteistön 2:193 ja osan torialueesta 21G2. Alueella muutetaan kiinteistön käyttötarkoitusta, rakennusoikeutta ja sallitaan uudisrakentamista.

Nykyinen julkisten rakennusten korttelialue (Y-1) muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa myös asukas-, yhdistys- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja ja työtiloja (P-1). Lisäksi kiinteistölle osoitetaan erillispientalojen korttelialue (AO-1), jonne saa rakentaa ainoastaan kaksi erillispientaloa sekä sijoittaa siirtämällä säilytettävän, kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen. Alueelle on suunniteltu sijoitettavan niin kutsuttu Aspelinin talo Kilosta.

Palvelurakennusten korttelialueella (P-1) olemassa oleva suojeltava päärakennus (sr) osoitetaan kaksikerroksiseksi (II) rakennukseksi. Yhteensä P-1-korttelialueella on rakennusoikeutta 340 k-m<sup>2</sup>. Päärakennukselle osoitetaan 290 k-m<sup>2</sup> ja kartasta

mitattujen ulkomittojen perusteella talousrakennukselle osoitetaan 35 k-m<sup>2</sup> ja ulkorakennukselle 15 k-m<sup>2</sup>.

Erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) saa rakentaa ainoastaan yksiasuntoisia ja kaksikerroksisia (II (2/3)) erillispientaloja. Muut vaihtoehdot asumismuodoista on poistettu rakennetun ympäristön perusteella. Rakennusoikeutta on osoitettu erillispientaloille yhteensä 300 k-m<sup>2</sup> ja asuntojen lukumäärä on rajoitettu kahteen. Erillispientaloille voi rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntojen käyttöön tulevia autonsäilytystiloja ja varastoja enintään 35 k-m<sup>2</sup>. Siirrettävän rakennuksen rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>.

Yhteensä koko kaava-alueelle on osoitettu 875 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueella rakennusoikeuden määrä kasvaa nykyiseen verrattuna 275 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueen tonttijärjestelyjä on helpotettu hulevesien ja jätehuollon yhteysjärjestelymääräyksin. Lisäksi alueen kasvillisuusalueen rajauksia (plt) on päivitetty hieman ja alueelle on lisätty kulttuuriympäristöön ja maisemaan perustuen luonteeltaan avoimena säilytettävän kasvullisen piha-alueen määräys (s-1).

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu alueen uudisrakentamisen viitesuunnitelma (Luutonen Palomeras Arkkitehdit Oy) sekä maisemasuunnitelma (INARO), joka käsittelee maisema-analyysin, pihasuunnitelman sekä hulevesien hallintasuunnitelman. Suunnitelmat perustuvat aiemmassa vaiheessa tehtyihin suunnitelmiin ja maisemasuunnitelma on yhdistetty viitesuunnitelman kanssa yhdeksi suunnitelmaksi.

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittiin maisema-analyysi, jonka perusteella tehtiin useampi tontin käyttösuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteissä pystyi kommentoimaan vaihtoehtoja, joiden perusteella kaavan pohjaksi valittiin yksi vaihtoehtoista.

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.01.2021 ja 03.02.2021 esitetystä kaavaehdotuksessa punaisen tuvan kiinteistön käyttötarkoitukseksi oli määrä tulla asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1). Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli ehdotusta ja hyväksyi sen nähtäville muutosehdotuksin 3.2.2021. Kaavaehdotus muutettiin vastaamaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotusta, jossa asumisen mahdollisuus punaisen tuvan osalta poistettiin kokonaan. Suunnittelualueelle jätettiin mahdollisuus asumiselle ainoastaan erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1) muutettiin palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1).

Ehdotusvaiheen jälkeen kaava-aluetta ja asumisen sijoittumista on tutkittu uudestaan. Alueelle suunniteltiin sijoitettavan siirtämällä Aspelinin talo Kilosta. Rakennus on tyyliltään samankaltainen kuin kaava-alueella sijaitseva Punainen Tupa ja on

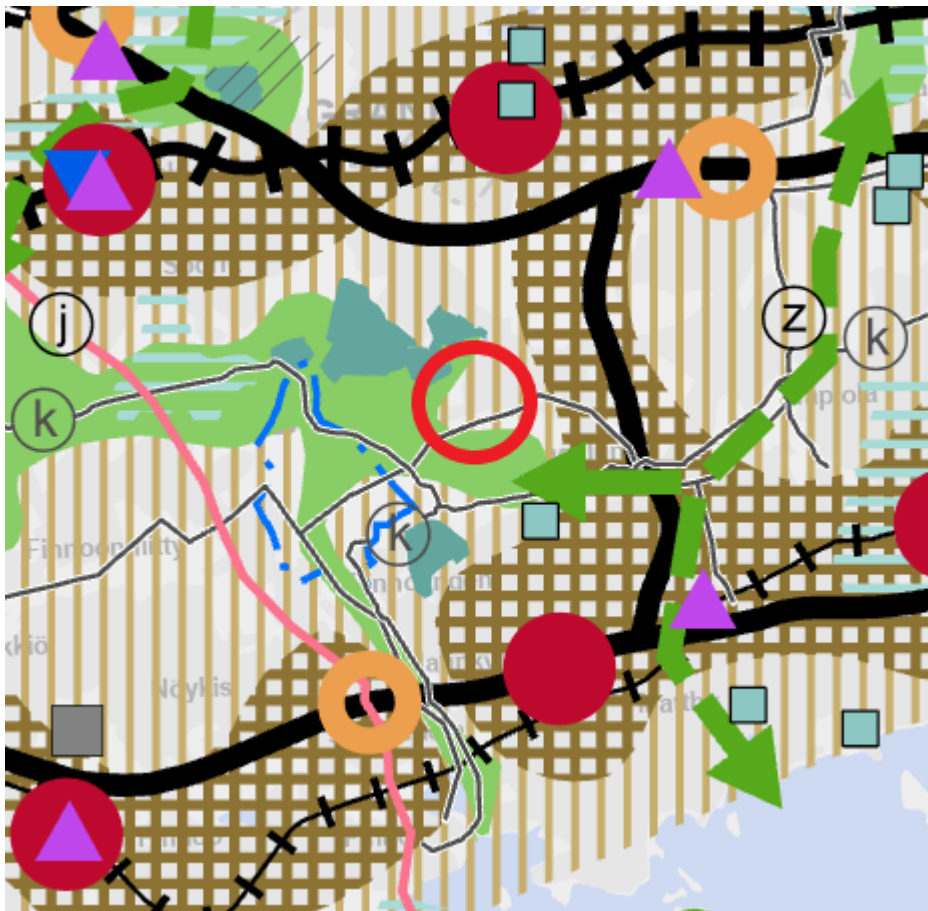


todennäköistä, että rakennus ei nykyisellä sijainnillaan säilyisi yhtä hyvässä kunnossa, kuin muiden kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten läheisyydessä. Vanhan rakennuksen siirtämisen tavoitteen sekä maanomistajan tavoitteiden pohjalta aiemmassa vaiheessa tehtyjä suunnitelmia päivitettiin vastaamaan uutta tilannetta ja kaavamuutos päätettiin asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

## 2 Lähtökohdat

### 2.1 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiivinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

## 2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Alueella on voimassa myös Henttaan osayleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 1989.



Ote Henttaan osayleiskaavasta.

Asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan oikeusvaikutuksettomalle osalle, jossa on voimassa Henttaan osayleiskaava.

Henttaan 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.

## 2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Lillhemt 331000 asemakaava (lainvoimainen 2013). Asemakaavassa suunnittelualue on 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-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, josta 300 k-m<sup>2</sup> on toteuttamatta. Kaavassa on huomioitu autopaikat, hulevedet ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien lisätilojen rakentamistarpeet kaavamääräyksin. Myös alueen kerroskorkeudet ja niissä käytettävät rakennusoikeudet sekä yhdyskuntatekniikka on huomioitu kaavamerkinnoin.

Maisemakuvallisesti säilytettävät ja tärkeät maastonmuodot ja puustot (plt-1, -4, ja -5) on merkitty kaavaan. Myös kulttuurihistoriallisesti suojeltavat ja säilytettävät rakennukset ja rakennelmat (sr, sk) on merkitty kaavaan.

Lillhemtinpiha on asemakaavassa torialuetta, jolle saa osoittaa Tikasmäentien liikennettä häiritsemättömiä pysäköintipaikkoja. Tikasmäentien eteläpuolinen osa torialueesta on rakennettu ja pohjoispuolinen osa on rakentumaton.



Ote Espoon epävirallisesta ajantasa-asemakaavasta.

## **2.4 Rakennusjärjestys**

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

## **2.5 Tonttijako**

Kaava-alueella on suoritettu lohkominen 27.04.1993.

## **2.6 Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## **2.7 Pohjakartta**

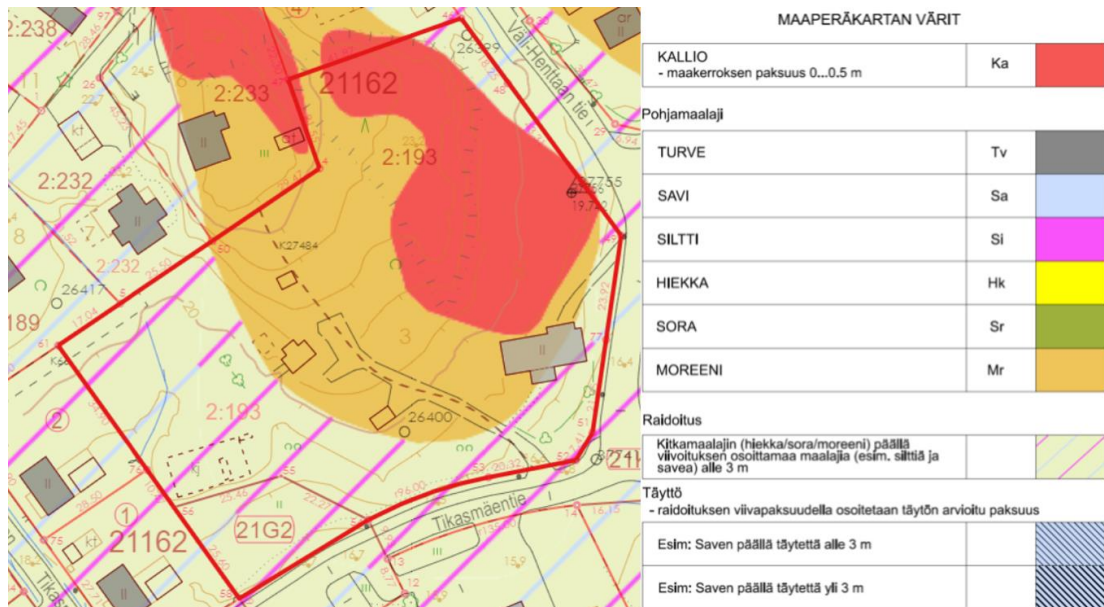
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

## **2.8 Maanomistus**

Korttelin 21162 kiinteistö 2:193, sekä ympäröivät katu-, tori- ja virkistysalueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

## **2.9 Maaperä**

Suunnittelualan alavampi länsiosa on kunnan karttapalvelun mukaan hiekkaa tai hiekkamoreenia, jonka päällä on enintään 3 metriä paksu savi- tai silttikerros. Savi-kerros on suunnittelualueella alle metrin paksuinen. Itäosa on moreenialuetta ja kal-liota. Rakennettavuudeltaan alue sijoittuu luokkaan 2 - normaalisti rakennettava.



Ote Espoon maaperäkartasta ja maaperäkartan värien selitteestä.

## 2.10 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämiseksi vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen. Nyt voimassa oleva MAL-sopimus on hyväksytty 2020. Syyskuussa 2023 ovat käynnistyneet seuraavan nelivuotiskauden toimenpiteitä koskevat neuvottelut. Neuvottelut pyritään saamaan valmiiksi kesään 2024 mennessä.

Alueelle on laadittu asemakaavamuutoksen yhteydessä Lillhemtinpihan viitesuunnitelma, joka pohjautuu aiemmassa vaiheessa tehtyihin viitesuunnitelmaan sekä maisemasuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on yhdistetty viitesuunnitelma, jonka on laatinut Luutonen Palomeras Arkkitehdit Oy, sekä maisemasuunnitelma, jonka on laatinut Inaro Oy.

Henttaan Lillhemtin alueelta on tehty myös rakennusinventointi 2008.

Espoon kaupunki suunnitteli Punaisen Tuvan myymistä asuinkäyttöön yksityiselle omistajalle. Tonttiyksikkö ja tilapalvelut ovat valmistelleet yhdessä rakennusten ja tontin myyntiä. Tilapalveluiden lähtökohtana oli se, että nykytilanteessa tontti vääriskäyttää y-tonttivarantoa, sillä tonttia ei ole mahdollista hyödyntää nykyisen asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa. Tonttia ei tarvita kaupungin omassa toiminnassa.

Rakennukset ovat asemakaavalla suojeltuja ja ne olisi tarkoitus myydä kunnostusvelvoitteella.

Espoon kaupunginvaltuusto teki aloitteen ”Henttaan kylätalon korjaamisesta ja vuokraamisesta alueen partiolaisten, yhdistysten ja asukkaiden käyttöön” 25.1.2021. Aloitteessa huomautettiin, että Suurpellon alueen kehittyessä Henttaalla on puute sellaisista toimivista julkisista harrastustiloista, joita asukkaat voisivat hyödyntää omaan käyttöönsä. Aloitteessa esitettiin, että Punaisen Tuvan myymistä parempi vaihtoehto olisi kunnostaa rakennus ja vuokrata sitä alueen asukkaiden ja toimijoiden käyttöön. Suurpellossa toimiva partiolaisten lippukunta Olarin Eräkotkat-Wild Eagles ry olisi aloitteen mukaan halukas osallistumaan rakennuksen kunnostamistyöhön ja kunnossapitoon.

Asiaa käsiteltiin kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston kokouksessa 26.4.2021. Espoon kaupungin tilapalvelut oli antanut vastauksen valtuustoaloitteeseen. Vastauksessa perusteltiin Punaisen Tuvan myyntiä. Jos rakennus jäisi vuokrattavaksi, sen kunnostamisesta aiheutuisi Espoon kaupungille kustannuksia. Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto palautti vastauksen valmisteluun siten, että vastauksessa tulisi punnita erilaisia vaihtoehtoja rakennuksen vuokraamisen asukkaille ja yhdistyksille mahdollistamiseksi. Uutta vastausta aloitteeseen käsiteltiin tila- ja asuntojaoston kokouksessa 25.10.2021, jossa asia jätettiin pöydälle.

Kaupunginhallitus otti asian käsittelyyn 11.4.2022 kokouksessaan (Valtuustoaloite Henttaan kylätalon korjaamisesta ja vuokraamisesta alueen partiolaisten, yhdistysten ja asukkaiden käyttöön, § 122). Tilapalvelut totesi vastauksessaan aloitteeseen, että Punaisen Tuvan vuokraaminen on mahdollista, jos kohteelle löytyy toimija, joka vastaa kohteen ylläpidosta ja korjauksista. Tilapalvelut oli neuvotellut kohteesta Olarin Eräkotkat ry:n kanssa. Kohteesta oli myös tehty kuntoarvio. Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti ehdottaa valtuustolle, että valtuusto merkitsee tilapalveluiden vastauksen valtuustoaloitteeseen tiedoksi. 25.4.2022 kaupunginvaltuusto merkitsi vastauksen tiedoksi ja totesi asian loppuun käsitellyksi.

## **2.11 Rakennettu ympäristö**

### **2.11.1 Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän suuralueella Olarin pohjoispuolella ja rakenteilla olevan Suurpellon alueen länsipuolella, Henttaalla. Kaavamuutosaluetta rajaa Tikasmäentie ja Väli-Henttaan tie. Alue koostuu korttelialueen 21162 julkisten rakennusten kiinteistöstä 2:193 ja siihen liittyvästä torialueesta Lillhemptinpihasta (21G2).

Suunnittelualuetta ympäröi erillispientalojen korttelialue, jolla sijaitsee pääosin erillispientaloja ja suojeltavia rakennuksia. Voimassa olevassa asemakaavassa Tikasmäentien ylittää torialue. Suunnittelualueen itäpuolella Väli-Henttaan tiellä on Kylätuvanaukio, joka toimii bussien kääntöpaikkana.

Lähimmät virkistysalueet ja puistot sijaitsevat muutamien satojen metrien päässä, idässä Lillhemtinpuisto ja etelässä Vähäniitty ja Keskuspuisto.

### **2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva**

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on matalaa, pääosin 1990-luvun ja 2010-luvun välillä rakennettua pientaloaluetta. Alueella on muutamia 50-luvun ja 80-luvun välillä rakennettuja rakennuksia. Alue on laajalle pohjoiseen ja länteen erillispientaloaluetta.

Väli-Henttaan tien itäpuolella on 1.2.2017 lainvoiman saanut Suurpelto III asemakaava ja asemakaavanmuutos (alunumero 330600), jossa asemakaavan läntisimmät tontit on kaavoitettu kerrostalo- ja erillispientalojen korttelialueiksi. Alue on nykytilanteessa rakentumassa ja suuri osa rakentamisesta on kesken.

Lähimmät virkistysalueet, Vähäniityn puisto ja Lillhemtinkenttä, löytyvät yksityisen päiväkodin takaa. Niiden eteläpuolelta alkaa keskuspuisto.

Suurmaisemassa Lillhemtinpiha sijaitsee näkyvällä paikalla itään laskevan laakson reunalla. Ympäröiviltä kadulta aukeaa näkymiä vanhalle asuinpaikalle. Taustalla rakentuvan Suurpellon ja Lillhemtinpihan väliin on kaavoitettu pientaloasutusta. Uudet rakennukset sijoittuvat maastossa Lillhemtinpihaa alemmalle tasolle, joten historiallinen rakennusryhmä pihapuustoineen tulee jatkossakin olemaan tärkeä kiinnekohta suurmaisemassa.

### **2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella on kolme suojeltavaa rakennusta, jotka toimivat varasto-, seurain- ja nuorisotalona, sekä muissa vastaavissa toiminnoissa. Kaupunki ei ole vuokrannut rakennuksia tällä hetkellä asumiskäyttöön. Työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa talojen vuokraamisesta saattaa syntyä välillisesti erilaisista toiminnoista ja tapahtumista, mutta perinteisiä toimistotyöpaikkoja tai yrityselinkeinoja alueella ei ole. Lähimmät työpaikat sijaitsevat kadun toisella puolella yksityisessä päiväkodissa ja Suurpellossa Henttaan puistotien varrella.

### **2.11.4 Palvelut**

Nykyiset kaupalliset ja lähimmät kunnallispalvelut sijaitsevat myös Suurpellon puolella. Lähin päiväkotit sijaitsee Tikasmäentien toisella puolella.

### **2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Alue on vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

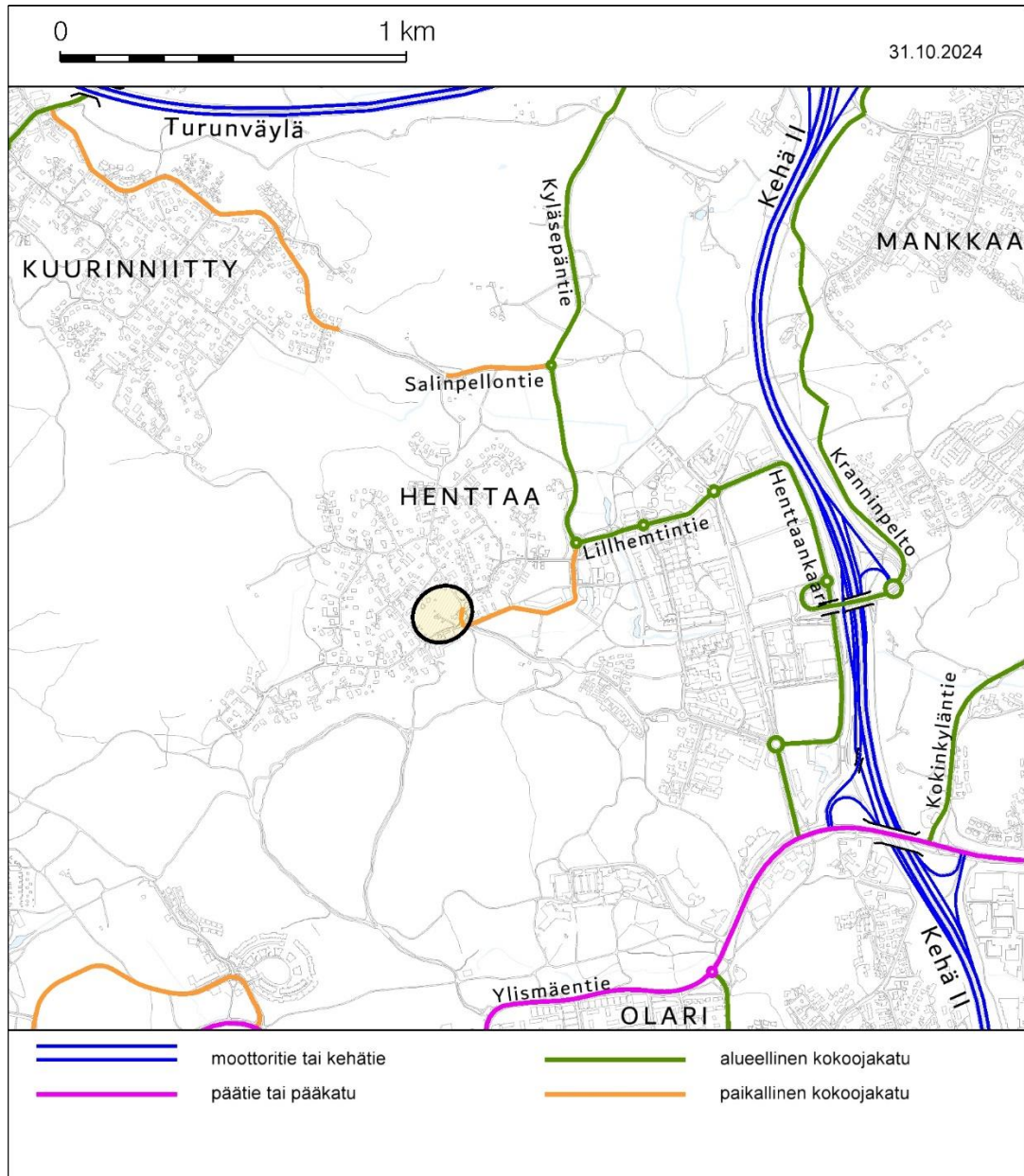
Tontin 1 ja kiinteistön 2:193 välillä kulkee statukseltaan tuntematon, 15 cm halkaisijaltaan, putki. Putken haltijasta tai asentajasta ei ole tietoa, eikä sen virallista syytä asentamiseen ole löytynyt. Tulkinnan mukaan putki toimii hulevesiputkena kaupungin sadevesiviemäriin.

## **2.12 Liikenne**

### **2.12.1 Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualue sijaitsee Lillhementintien, Väli-Henttaan tien ja Tikasmäentien välisen liittymän luoteispuolella. Lillhementintie on paikallinen kokoojaku, joka on Lillhementin pientaloalueen yhteys muuhun katuverkkoon. Lillhementintietä pitkin on yhteys Henttaankaaren kautta Suurpellon palveluihin, Kehä II:n Lukusolmun liittymään sekä etelään Suurpellontielle. Lisäksi Lillhementintieltä on yhteys myös pohjoisen suuntaan Storhementintien ja Kyläsepäntien kautta. Lillhementin alueen alkuperäinen katuyhteys Maa-kirjantie katkaistiin läpiajoliikenteeltä vuonna 2017 lainvoiman saaneessa Suurpelto III -asemakaavassa, jossa kadun länsiosa osoitettiin jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi nimeltä Vanha Lillhementintie. Vanhalle Lillhementintielle on kuitenkin vireillä asemakaavamuutos, jossa se palautettaisiin ajoneuvoliikenteen käyttöön. Kyseinen asemakaavamuutos on hyväksytty Espoon valtuustossa syksyllä 2024, mutta päätös ei ole vielä lainvoimainen.





Kuva: Suunnittelualan sijainti ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa.

Lillhemintie on 1+1-kaistainen katu, jonka nopeusrajoitus on nykytilanteessa 30 km/h. Lillhemintien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä (KAVL) oli syksyllä 2024 noin 1400 ajoneuvoa vuorokaudessa kadun länsiosassa ja 2500 ajoneuvoa vuorokaudessa Lillhemtin sillan kohdalla. Lillhemintien länsipäässä siihen liittyvät pientaloalueen pohjoisosaan johtava Väli-Henttaan tie ja länsiosaan johtava Tikasmäentie. Molemmat ovat pienipiirteisiä tonttikatuja, joihin liittyy useita muita alueen tonttikatuja. Alueella on nykytilanteessa voimassa 30 km/h nopeusrajoitus.

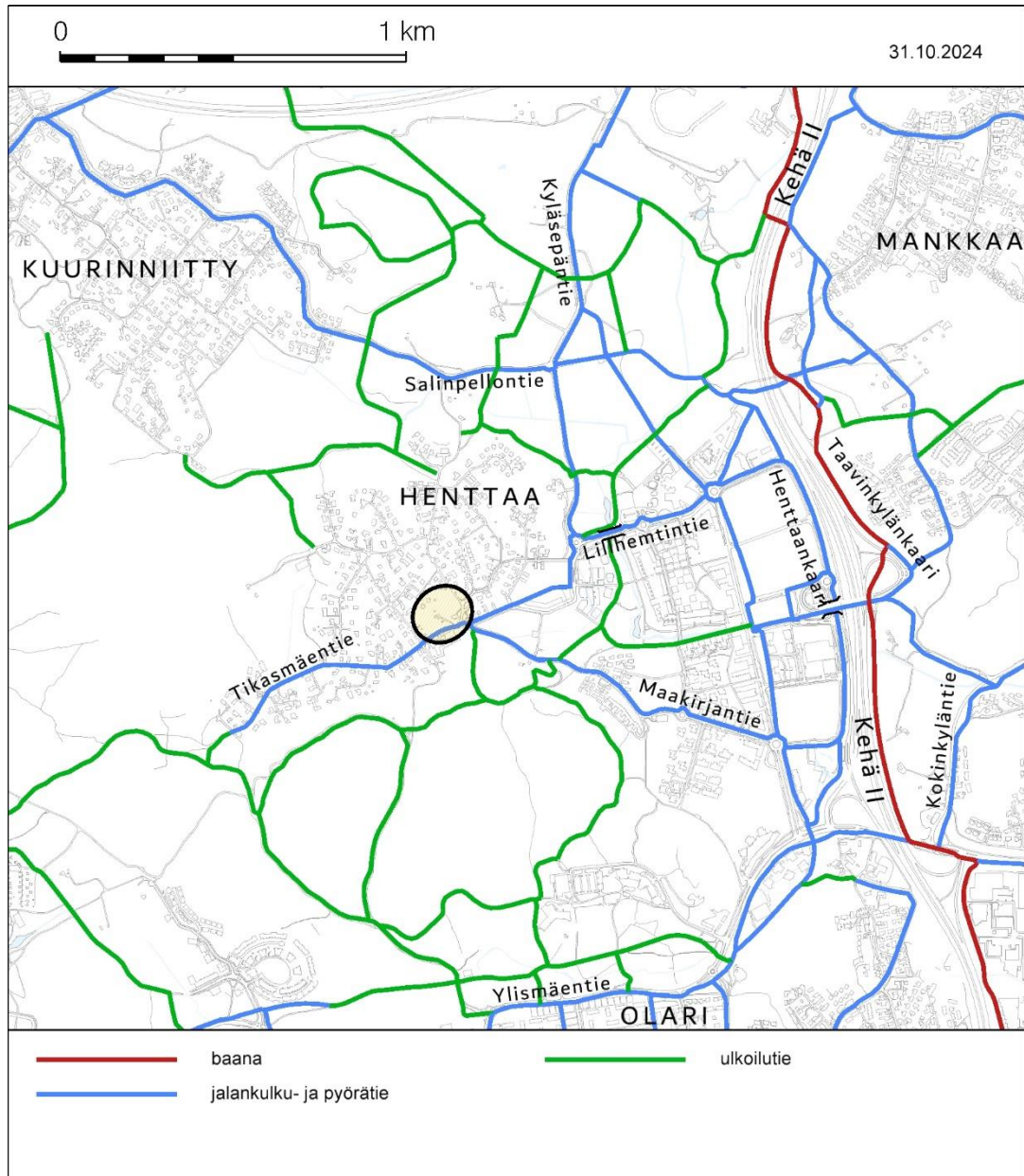
Suunnittelualan itäpuolella Väli-Henttaan tiehen liittyy Kylätuvanaukio, johon on toteutettu bussin käänköpaikka sekä pääte pysäkki. Suunnittelualan eteläpuolella Tikasmäentien Lillhemtinpiha-niminen asemakaavan mukainen torialue, jolle on toteutettu yleisiä pysäköintipaikkoja. Torialueen pohjoisosa ei ole rakennettu.

Tikasmäentien eteläpuolella sijaitsee päiväkotiki, jonka tontille on liittymä sekä Tikasmäentieltä että torialueelta. Kaavamuutoksen kohteena olevaan Y-1-kortteliin on ajo-yhteys sekä Väli-Henttaan tieltä Kylätuvanaukion kohdalta että Tikasmäentieltä kadun länsiosasta.

### **2.12.2 Jalankulku ja pyöräily**

Tikasmäentien pohjoisreunalla kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pääreitti Keskuspuistosta Suurpellon suuntaan. Suunnittelualueen itäpuolella reitti jatkuu Lillhemtintien varressa sekä korttelien välissä kulkevana jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna nimeltä Väinö Tannerin polku. Suurpellon keskustan ja Kehä II:n ylittävien siltojen kautta on yhteys myös Kehä II:n itäpuoliselle pyörätielle, joka on tavoiteverkon mukaan pyöräilyn laatureitiksi eli baanaksi kehitettävä yhteys.

Väli-Henttaan tielle on katusuunnitelmassa esitetty yhdistetty jalankulku- ja pyörätie kadun itäreunaan, mutta se on nykytilanteessa toteutettu ainoastaan Kylätuvanaukiolla sijaitsevan bussipysäkin kohdalle. Vanha Lillhemtintie on nykyisessä asemakaavassa osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi ja katua koskevassa asemakaavamuutoksessa on suunniteltu erillinen ajorata ja sen pohjoispuolelle yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Vanhalta Lillhemtintieltä on jalankulku- ja pyöräily-yhteydet lukuisille puistoalueella kulkeville ulkoilureiteille.



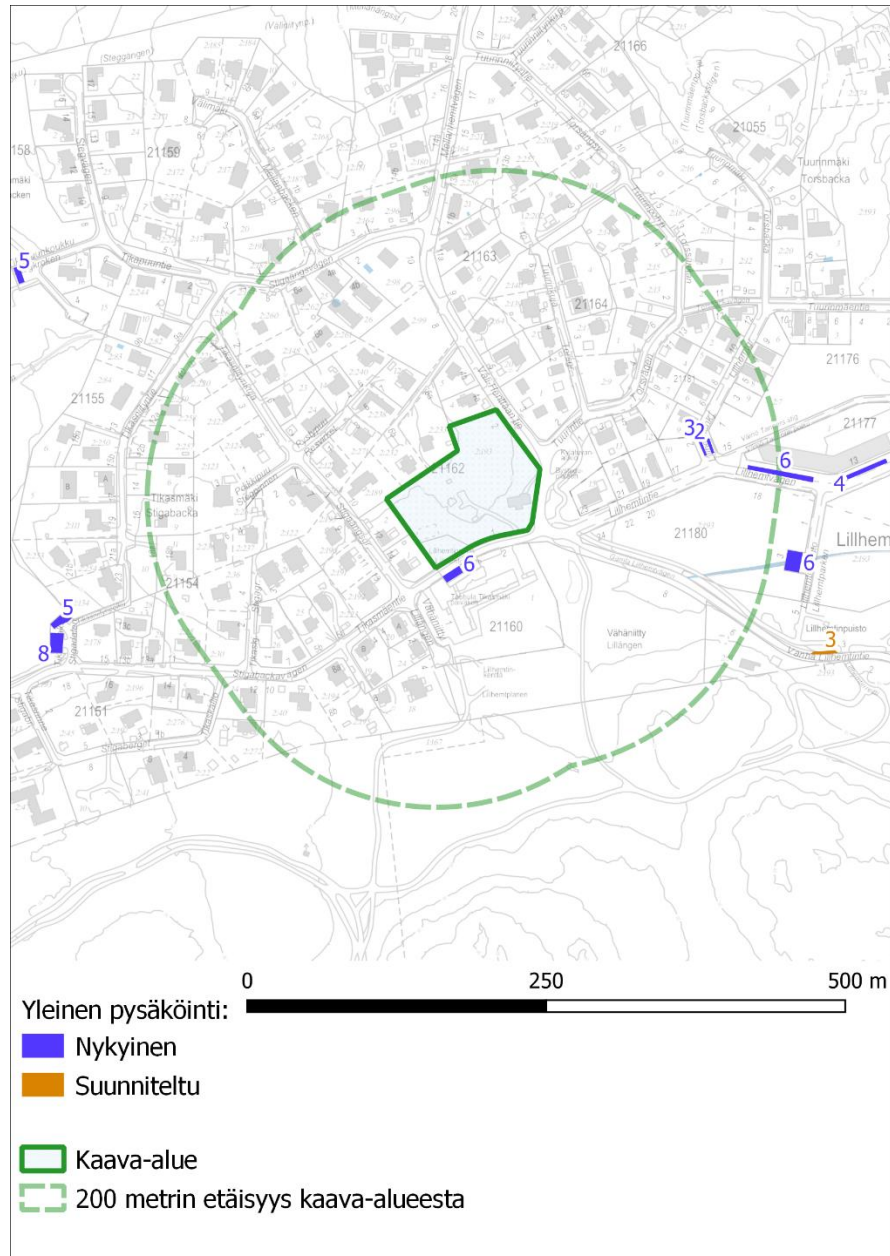
Kuva: Suunnittelualan sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

### 2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamutosalueen liikenne koostuu nykytilanteessa alueella sijaitsevien rakennusten liikenteestä. Tontin päärakennukselle on ajoyhteys Väli-Henttaan tieltä ja sivurakennuksille Tikasmäentieltä. Pysäköinti sijoittuu tontille.

Yleistä pysäköintiä on toteutunut Tikasmäentien eteläpuolelle asemakaavan mukaiselle torialueelle kuusi autopaikkaa. Lisäksi alueen itäpuolelle Lillhemtintielle, Lillhemtinkujalle ja Lillhemtinpuistolle on toteutettu yleistä pysäköintiä. Asemakaavan mukainen torialue mahdollistaa pysäköintipaikkojen sijoittamisen myös Tikasmäentien

pohjoispuolelle asemakaavassa osoitetun uuden julkisen rakennuksen edustalle, mutta rakennusta tai torialuetta ei ole toteutettu.



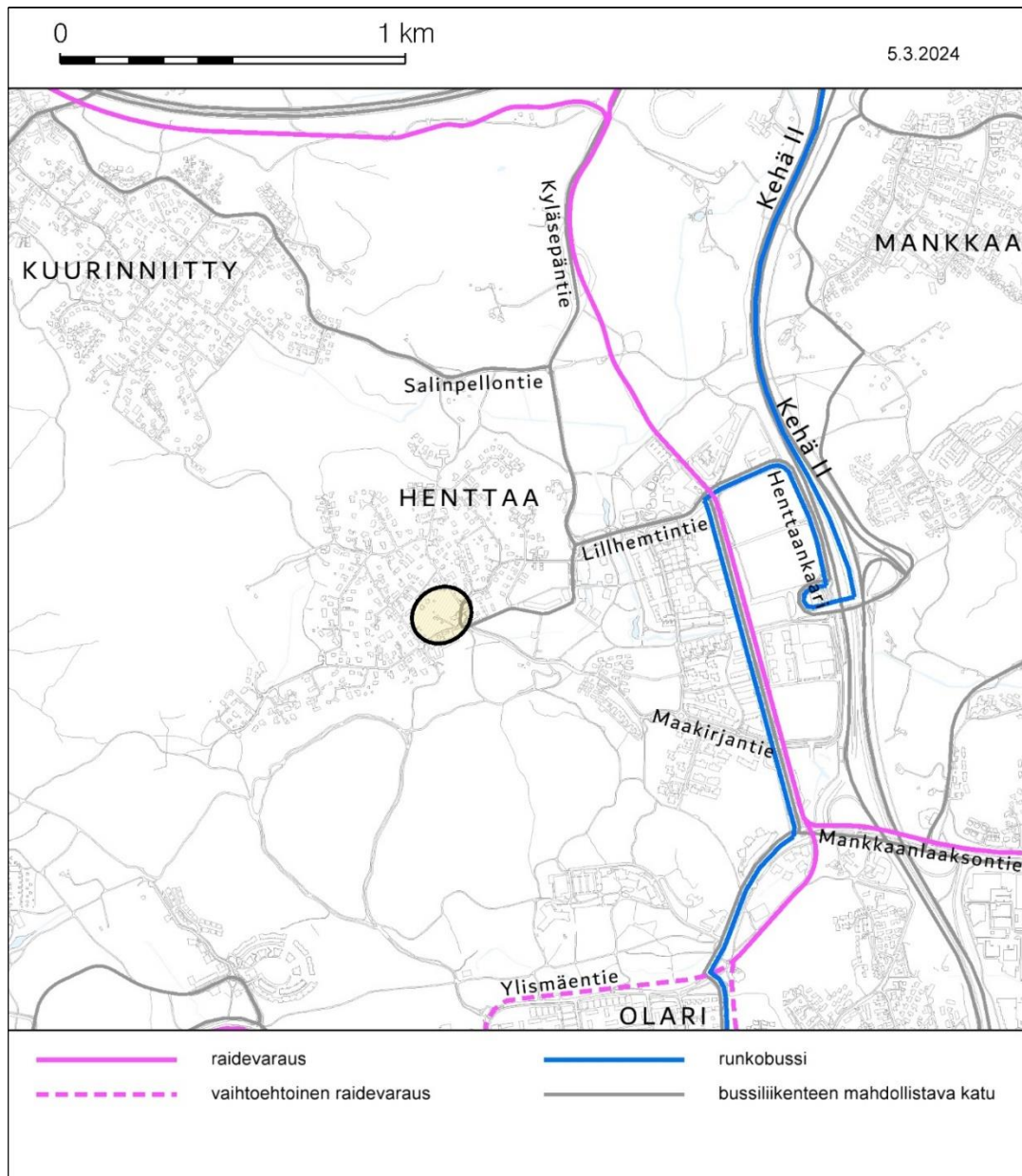
Kuva: Yleiset pysäköintipaikat kaava-alueen ympäristössä.

Tikasmäentien autopaikat on sijoitettu katuun nähden poikittain, jolloin niistä peruutetaan suoraan ajoradalle. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi kadulle on toteutettu kiveyksellä tehdyt huomioraidat kummallekin puolelle pysäköintipaikkoja. Torialueen autopaikat palvelevat tarvittaessa myös päiväkodin saattoliikennettä, mutta pysäköintipaikkoja on toteutettu myös päiväkodin tontille.

#### 2.12.4 Joukkoliikenne

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevalla Kylätuvanaukion pääte-pysäkillä liikennöi syksyllä 2024 linja 133 Friisilä–Matinkylä–Henttaa. Lisäksi Suurpellon puistokadulla noin 850 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta liikennöi useita Suurpellon linjoja, mm. runkolinja 520 Matinkylä–Suurpelto–Leppävaara–Myyrmäki–Martinlaakso. Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuolella kulkee joukkoliikennekatu Salinpellontie, jota pitkin liikennöi linja 118 Tapiola–Urheilupuisto–Suurpelto–Espoon keskus. Sen lähimmät pysäkit sijaitsevat Storhemtintiellä noin 450 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Joukkoliikenteen tavoiteverkossa on esitetty nykyisten bussilinjojen lisäksi mahdolliset raitiotieyhteydet Matinkylästä Suurpellon kautta Leppävaaran suuntaan sekä Tapiolasta Suurpellon kautta Espoon keskuksen suuntaan. Raideyhteyksien toteutuksessa lähimmät pysäkit sijaitisivat Suurpellon keskustassa noin 850 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Raideyhteyksien toteuttamisesta ei ole toistaiseksi kuitenkaan päätöksiä.



Kuva: Suunnittelualan sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa

## 2.13 Luonnonolosuhteet

Kaavamuutosalue muodostuu avoimista ja puoliavoimista puustoista pihapiireistä. Suunnittelualan pohjoisosassa maasto nousee puustoiselle kallioselänteelle, jossa kasvaa paikoin järeääkin männikköä, alikasvoksenaan pienempiä lehtipuita. Maasto laskee kohti etelää, jossa kasvaa muun muassa kookkaita koivuja. Vanhan navetan kivijalan ympäristö on luonteeltaan avointa, niittymäistä aluetta. Pihalla kasvaa kulttuurivaikutteisia kasveja, kuten pensasangervoja. Luonnonvaraisista kasveista alueella kasvaa kulttuurinsuosijoita ja rehevien lehtomaisten alueiden lajeja, kuten vadelmaa ja valkovuokkoa, ja paikoin alueella kasvaa myös metsäympäristön lajeja, kuten

varpuja ja puolukkaa. Alueen länsireunassa kulkee ojanotkelma, joka on osin putkittettu suunnittelualan ulkopuolella. Alueelta ei ole luontolausunnon tai liito-oravaselvityksen perusteella tunnistettu erityisesti suojeltavia luontoarvoja.

## 2.14 Suojelukohteet

Alueella on tehty Henttaan Lillhemtin inventointi, jossa on tunnistettu suojeltaviksi kolme rakennusta ja säilytettävä navetan kivijalka.

Suunnittelualan **Lill-Hemtans ns. punainen tupa** (rakennuksen tunnus 04941900020193001) on ollut Lillhemtin 1500-luvun kantatilan päärakennus, joka siirrettiin kylänmäeltä 1700-luvun loppuun mennessä. Rakennus on ollut Väinö Tannerin omistuksessa 1917–1924, Cederberg-suvulla vuodesta 1924 ja Espoon kaupungin omistuksessa vuodesta 1981 lähtien.

Väinö Tannerin aikaan rakennusta korjattiin perusteellisesti, laajennettiin ja korotettiin rakentamalla yläkertaan lisää huonetiloja. Tannerin jälkeen omistajaksi tuli Viktor Cederberg. Hänen aikanaan osa Lillhemtin maista palstoitettiin loma-asuntotonteiksi. Rakennussuunnitelman laati kunnallisarkkitehti Lea Ponsari Espoosta. Cederbergeiltä rakennus siirtyi Espoon kaupungille ja se toimii nykyisin alueen kylätalona. Rakennuksista navetta on hävinnyt, joskin kivijalka on jäljellä. Kaksi piharakennusta kiinteistöllä kuuluvat kokonaisuuteen, jotka ovat molemmat voimassa olevassa asemakaavassa suojeltuja.

Toinen sivurakennuksista ns. **talousrakennus** (04941900020193005) on pienehkö, luonnonkiville perustettu satulakattoinen peiterimalaudoitettu talo, vuokrattu varastona. Ikkunat ovat 1950-lukulaista pystyjakoista tyyppiä. Lisäksi suojeltaviin rakennuksiin kuuluu Lillhemtin taloon liittyvä **ulkorakennus** (04941900020193007).

Lillhemtin taloon kuului satulakattoinen, poikkiäädyllinen, hirsirakenteinen navetta, joka purettiin noin 50 vuotta sitten. Säilynyt **navetan kivijalka on** arvoitettu säilytettäväksi.

## 2.15 Aspelinin talo

Kilossa osoitteessa Aspelinintie 5 sijaitseva niin kutsuttu Aspelinin talo on suunniteltu siirrettäväksi Henttaalle suunnittelualueelle. Aspelinin talo sijaitsee tällä hetkellä Kilon koulun tontilla, rakennustyömaan vieressä. Talo on toiminut muun muassa päiväkodin tiloina. 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 tyyliltään samankaltainen, kuin suunnittelualueella sijaitsevat vanhat rakennukset. Aspelinin talo on kaksikerroksinen paritalo.



Aspelinin talo nykyisellä sijainnillaan Kilossa.

## 2.16 Ympäristön häiriötekijät

Tikasmäentien ja Väli-Henttaan tien liikenne aiheuttaa alueelle melua. Nykytilanteen melutilannetta ei ole mallinnettu, mutta melun voidaan arvioida kohdistuvan melko pienelle alueelle olemassa olevan rakennuksen ja katujen välillä. Tontin korkeammilla osilla melun ohjearvojen ei arvioida ylittyvän.

## 3 Asemakaavan tavoitteet

### 3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on laajentaa punaisen tuvan käyttöä erilaisiin tarkoituksiin. Kaavallinen tavoite on sallia mahdollisimman erilaisia toimintoja tulevaisuudessa, jotta ajansaatossa kaava ei ole esteenä muuttuville toiminnoille tai tarpeille. Toiminta tapahtuu edelleen samoissa suojeltavissa rakennuksissa, jonka takia suojeltavat rakennukset asettavat rakennuksen ylläpidolle ja ympäristön hoitoon vaatimuksia alueen käyttäjiltä. Kaupungin tavoitteena on myös jakaa vastuuta rakennusten ja alueen hoidossa käyttäjien kanssa. Tonttiyksikön lopullinen tavoite on mahdollistaa kiinteistön myynti rakennusten käyttäjille. Kaupunki myy rakennuksia, joille sillä ei ole



käyttöä omassa toiminnassaan. Näin rakennuksille saadaan käyttäjä, jolla on mahdollisuus myös kunnostaa ja ylläpitää rakennuksia. Ostajan ja käyttäjän löytymisen varmistamiseksi nyt ja tulevaisuudessa asemakaavassa mahdollistetaan useita alueelle sopivia käyttötarkoituksia.

Päärakennus on rakennettu alun perin asuinrakennukseksi ja ollut pääosin siinä käytössä vuoteen 2014 saakka, jolloin kaupunki omistajana aloitti asunto-osan korjaamisen ja asukas joutui muuttamaan pois. Rakennuksen itäpäähän on aiemmin kunnostettu pieni kokoontumistila, jota mm. Lillhemin omakotiyhdistys vuokraa ja käyttää.

Rakennuksen asunto-osa on ollut tyhjänä vuodesta 2014 lähtien. Kaupunki on tehnyt kunnostusta määrärahojen puitteissa, mutta kunnostus on edelleen kesken, sillä määrärahat eivät ole riittäneet rakennuksen kunnostuksen loppuun saattamiseen. Se, että suuremmalla osaa rakennuksella ei ole käyttöä, ja että se on tyhjänä, osittain kunnostettuna, on suojellulle rakennukselle tuhoisinta.

Lisäksi kaupunki mahdollistaa uudisrakentamista tehdyn viitesuunnitelman ja maisema-analyysin perusteella.

Kaavaehdotuksen mennessä uudelleen nähtäville tavoitteena on myös niin kutsutun Aspelinin talon siirtäminen suunnittelualueelle. Aspelinin talo sijaitsee nykyisin Kilon koulun tontilla rakennustyömaan vieressä ja rakennuksella ei ole käyttäjää. Nykyisellä sijainnilla talon toista kuistia on spraymaalattu. On todennäköistä, että jos rakennus säilyy nykyisellä sijainnilla ja ilman käyttäjää, sen kunto huononee ja se saattaa kohdata enemmän ilkeävaltaa. Espoon kaupunki haluaa säästää vanhan rakennuksen mahdollisimman hyväkuntoisena ja hyvä sijoituspaikka rakennukselle olisi muiden historiallisten rakennusten läheisyydessä. Tavoitteena on kuitenkin säilyttää suunnittelualueella Punaisen Tuvan asema Lillheminpihan kokonaisuuden keskeisimpänä rakennuksena.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Asemakaavan muutos sisältää korttelin 21162 kiinteistön 2:193 ja osan torialueesta 21G2. Alueella muutetaan kiinteistön käyttötarkoitusta, rakennusoikeutta ja sallitaan uudisrakentamista sekä vanhan rakennuksen siirtäminen alueelle.

Nykyinen julkisten rakennusten korttelialue (Y-1) muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa myös asukas-, yhdistys- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja ja työtiloja (P-1). Lisäksi kiinteistölle osoitetaan erillispientalojen korttelialue, jonne saa rakentaa ainoastaan kaksi erillispientaloa (AO-1), sekä siirrettävän rakennuksen rakennusala. Maisemalliset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet säilytetään.

## 4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 9512 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 875 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,1$ . Erillispientalojen korttelialueen (AO-1-) tehokkuus on noin  $e = 0,22$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 275 k-m<sup>2</sup>. Kaikesta rakennusoikeudesta uudisrakentamiselle osoitetaan 300 k-m<sup>2</sup> ja siirrettävälle rakennukselle 200 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 10 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

## 4.3 Maankäyttö

### 4.3.1 Korttelialueet

Alue osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1) ja erillispientalojen (AO-1) korttelialueeksi. Olemassa oleva suojeltava päärakennus (sr) osoitetaan kaksi kerroksiseksi (II). Korttelialueelle saa sijoittaa asukas-, yhdistys- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja. Päärakennukselle osoitetaan 290 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennukselle 35 k-m<sup>2</sup> kartasta mitattujen ulkomittojen perusteella ja ulkorakennukselle 15k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 340 k-m<sup>2</sup>.

Kaikkia suojeltavia rakennuksia koskee määräys, jossa rakennuksia ei saa purkaa eikä niihin saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaikissa rakennuksiin kohdistuvissa toiminnoissa on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa. Lisäksi alueella on säilytettävä navetan kivijalka (sk), jota saa käyttää pihatoimintoihin sitä vahingoittamatta. Säilyvä kivijalka tulee sijoittumaan hallinnollisesti erillispientalojen korttelialueelle.

Palvelurakennusten korttelialueella (P-1) sijaitsee maisemallisesti tärkeitä alueita, jotka tulee säilyttää. Kallioalue (plt-1), säilytettävä metsäinen tontin osa (plt-4) ja säilytettävien maisemakuvallisesti tärkeiden puuryhmien (plt-5) alueet tulee säilyttää luonnontilaisina. Alueella saa tehdä maiseman ja hoidon kannalta välttämättömiä toimenpiteitä ja mahdollisesti kaadettavien maisemakuvallisesti tärkeiden puuryhmien tilalle tulee istuttaa uusia kookkaiksi kasvavia puita. Alueiden hoidossa tulee huomioida metsiköiden ja puuryhmien tärkeä merkitys suurmaisemassa. Voimassa olevassa asemakaavassa toriksi osoitettu vanhan kivijalan ja Tikasmäentien välinen niitymäinen alue säilytetään näkymien ja kulttuuriympäristökokonaisuuden vuoksi

kasvullisena, mutta luonteeltaan avoimena (s-1). Lisäksi korttelialueita koskee yleiset määräykset pysäköinnistä, pihosta, hulevesistä ja melusta.

Erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) saa rakentaa ainoastaan yksiasuntoisia, kaksikerroksisia (II (2/3)) erillispientaloja, joiden ylimmässä kerroksessa on rajoitettu rakennusoikeuden käyttö. Muut vaihtoehdot asumismuodoista on poistettu lähistön rakennetun ympäristön perusteella. Rakennusoikeutta on osoitettu uusille erillispientaloille 300 k-m<sup>2</sup> ja asuntojen lukumäärä on rajoitettu kahteen (2). Siirrettävän rakennuksen rakennusalalle (u-s) on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusala reunustaa itä-, länsi- ja pohjoisrajalla puilla ja pensilla istutettava alueen osa ja kaikki rakentaminen tulee tapahtua rakennusalojen sisällä, jätehuoltoa lukuun ottamatta. Erillispientaloille voi rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntojen käyttöön tulevia autonsäilytystiloja ja varastoja enintään 35 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteiden, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä, sekä olemassa olevien rakennusten välistä hierarkiaa.

Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto 1:2 kattokaltevuudella ja talousrakennuksissa 1:3, julkisivumateriaalina pystysuuntainen laudoitus ja väreinä pääosin tumma ruskea tai lämmin harmaa.

Korttelialueen tonttijärjestelyjä on helpotettu hulevesien ja jätehuollon yhteysjärjestelymääräyksin.

#### **4.3.2 Palvelut**

Suunnittelualueella ei ole osoitettu kunnallispalveluita, mutta palvelurakennusten korttelialue mahdollistaa alueelle esimerkiksi pienimittaisia kaupallisia palveluita, kahviloita tai muuta aluetta palvelevaa toimintaa.

#### **4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto**

Suunnittelualue on liitettävissä ympäröivään yhdyskuntatekniikkaan.

### **4.4 Liikenne**

#### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ajoneuvoliikenteen järjestelyihin. Tikasmäentie ja Väli-Henttaan tie säilyvät tonttikatuina, joille voidaan sijoittaa tonttiliittymiä lukuun ottamatta Lillhemntintien liittymän ympäristöä, jolle 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.

Nykyisen asemakaavan mukainen Lillhemtinpihan torialueen toteutumaton pohjoisosa muutetaan osaksi P-1-korttelia. Alueelle ei esitetä toimintoja, joita varten sen edustalle olisi perusteltua varata yleistä aluetta esimerkiksi saattoliikennettä tai pysäköintiä varten. Torialueen eteläosa ja sille toteutetut yleiset autopaikat säilyvät.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ajoneuvoliikenteen liikennemääriin, kun huomioidaan nykyisen asemakaavan mahdollistama uuden julkisen rakennuksen rakentaminen, joka ei ole toteutunut. Asemakaavamuutoksella alueelle mahdollistetaan asumisen lisäksi palvelu- sekä asukas-, yhdistys- ja järjestötoimintaa palvelevien tilojen sijoittaminen, joten alueen liikennetuotos riippuu siitä, mitä toimitoja alueelle toteutuu. Liikennemäärien lisäys suhteessa Väli-Henttaan tien ja Tikasmäentien liikennemääriin on joka tapauksessa pieni. Mikäli Lillhemtin pientaloalue tiivistyy nykyisen asemakaavan mukaisesti, on liikenne-ennusteeksi arvioitu Väli-Henttaan tiellä noin 1350 ja Tikasmäentiellä noin 750 ajoneuvoa vuorokaudessa.

#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta jalankulun ja pyöräilyn reitteihin. Tikasmäentien nykyinen jalankulku- ja pyörätie säilyy ja Väli-Henttaan tiellä on mahdollista toteuttaa katusuunnitelman mukainen jalankulku- ja pyörätie.

#### **4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

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 kerrosneliömetriä kohden. Erillispientalojen korttelissa autopaikat voidaan sijoittaa autotalleihin tai katoksiin.

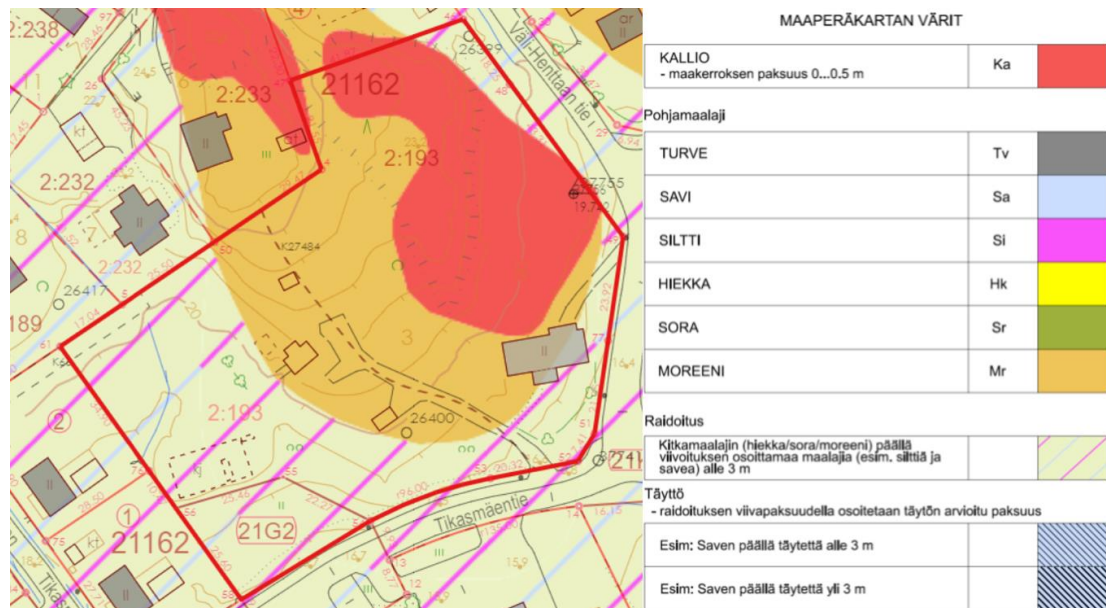
Asemakaava-alueelle ei osoiteta uusia yleisiä pysäköintipaikkoja, vaan vieras- ja asiointipysäköinti hyödyntää joko lähialueen nykyisiä yleisiä autopaikkoja tai pysäköintonteilla.

#### **4.4.4 Joukkoliikenne**

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestelyihin. Kylätuvanaukio ja siihen liittyvä bussin kääntopaikka mahdollistavat edelleen joukkoliikenteen liikennöinnin alueelle.

#### 4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualan alavampi länsiosa on kaupungin karttapalvelun mukaan hiekkaa tai hiekkamoreenia, jonka päällä on enintään 3 metriä paksu savi- tai siltikerros. Savikerros on suunnittelualueella alle metrin paksuinen. Itäosa on moreenialuetta ja kalliota. Rakennettavuudeltaan alue sijoittuu luokkaan 2: ”Normaalisti rakennettava”.



Maaperä ja rakennettavuuskartta

#### 4.6 Luonnonympäristö

Suojeltavien rakennusten korttelialueella sijaitsee maisemallisesti merkittäviä alueita, jotka tulee säilyttää. Luonnontilaisena säilytettävä kallioalue (plt-1), suurmaiseman kannalta merkittävä, metsäisenä säilytettävä tontin osa (plt-4) ja säilytettäviä maisemakuvallisesti tärkeitä puuryhmiä (plt-5). Alueet tulee säilyttää luonnontilaisina, alueella saa kuitenkin tehdä maisemanhoidon kannalta välttämättömiä toimenpiteitä ja mahdollisesti kaadettavien maisemakuvallisesti tärkeiden puiden tilalle tulee istuttaa uusia kookkaiksi kasvavia puita. Vanhan kivijalan ja Tikasmäentien välinen niittymäinen alue on fragmentti entistä viljelymaata ja se säilytetään näkymien ja kulttuuriympäristökokonaisuuden vuoksi kasvullisena, mutta luonteeltaan avoimena (s-1).

#### 4.6.1 Pihat ja hulevedet

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, oleskeluun, kulkuteinä tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus. Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidoin. Istutuksissa tulee käyttää pihapiirille luonteenomaista lajistoa. Kaikissa istutuksissa tulee käyttää kulttuurihistoriallisesti merkittävälle pihapiirille luonteenomaista lajistoa. Kiinteistöjen hulevesijärjestelyt ja jätehuoltotilat saa järjestää kiinteistöjen välisin sopimuksin toiselle tontille.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

#### 4.7 Suojelukohteet

Suunnittelualueen Lill-Hemtans ns. punainen tupa (rakennuksen tunnus 04941900020193001) osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi (sr), jolla on 290 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Sivurakennuksista ns. talousrakennus (04941900020193005) ja Lillhemtin taloon liit-  
tyvä ulkorakennus (04941900020193007) osoitetaan myös suojeltaviksi rakennuk-  
siksi (sr), joiden rakennusoikeudet ovat 35 k-m<sup>2</sup> ja 15 k-m<sup>2</sup>.

Säilynyt navetan kivijalka osoitetaan säilytettäväksi (sk) ja sitä saa käyttää piha-  
toimintoihin sitä vahingoittamatta.

#### 4.8 Ympäristön häiriötekijät

Väli-Henttaan tien ja Tikasmäentien liikenne aiheuttavat alueelle melua. Asemakaa-  
voituksen yhteydessä on hyödynnetty viereisen Suurpelto III-aseமாகাavan yhtey-  
dessä laadittua meluselvitystä (Sito 2015). Siinä on mallinnettu melutilanne ennuste-  
vuonna 2035, kun Suurpelto III -alue on rakentunut ja Lillhemtin pientaloalue on tiivis-  
tynyt nykyisen asemakaaavan mukaisesti. Melumallinnuksessa ei ole huomioitu Lill-  
hemtinpihan kaavamutosta, mutta kaava-alueen melutilannetta voidaan arvioida sen  
perusteella. Meluselvityksessä Väli-Henttaan tien liikennemääräksi on ennustettu Ky-  
lätuvanaukion kohdalla 1350 ja Kylätuvanaukiosta pohjoiseen 1200 ajoneuvoa

vuorokaudessa. Tikasmäentien liikenne-ennusteeksi on arvioitu 750 ajoneuvoa vuorokaudessa. Näiden liikennemäärien perusteella melutaso ylittää päiväajan ohjearvon 55 dB katujen varsilla, mutta suurimmalla osalla kaava-alueesta ohjearvo alittuu. Koska melualueen kohdalle ei osoiteta asumista, ei kaavassa anneta määräyksiä melun suhteen.



Kuva: Ote Suurpelto III -asemakaava-alueen meluselvityksestä, päivämelutilanne ennustevuonna 2035. (Sito 2015)

## 5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

### 5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos laajentaa nykyisen suojelurakennuksen käyttömahdollisuuksia ja mahdollistaa eri yhdistysten, järjestöjen, yrittäjien toimimisen rakennuksissa. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanteeseen verrattuna.

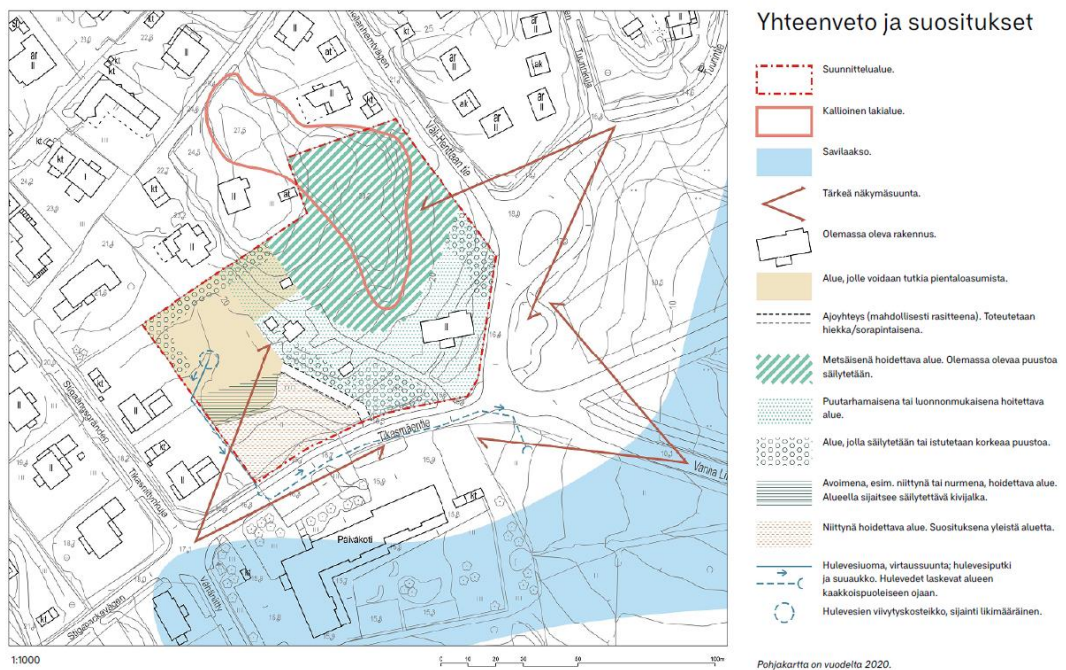
Kaavamuutos mahdollistaa myös asumista alueelle (AO-1), joka tulee vaikuttamaan alueen julkiseen tilaan, sillä julkisessa toiminnassa olevien rakennuksien pihalla on saanut liikkua melko vapaasti. Asumiseen liittyy olennaisesti alueiden yksityistäminen, joka tarkoittaisi aikaisempien julkisten alueiden muuttumista yksityisiksi alueiksi ja sitä kautta ihmisten liikkumisen rajoittamista alueella. Toisaalta suunnittelualueen

läheisyydessä on laajoja virkistysalueita, joita lähiasukkaat voivat käyttää. Suunnitelualue ei ole kooltaan merkittävä virkistysalue, ja alueella säilyy luontoa ja puustoa kaavamääräysten tukemana, vaikka osa alueesta olisikin yksityiskäytössä.

## 5.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan maankäyttö on suunniteltu vuonna 2020 laadittujen ja 2023 päivitettyjen maisemallisen maankäyttösuosituksen (Inaro Oy) pohjalta siten, että alueen tärkeimmät maisemalliset ominaispiirteet ja merkittävä osa koko kaava-alueen ympäristöstä säilyy nykytilassaan eikä suurmaisemaan kohdistu merkittäviä vaikutuksia. Uusi kaavaratkaisu mahdollistaa kuitenkin täydennysrakentamisen kaavamuuotosalueen luoteiskulmaan. Rakennusten sijainti on valittu siten, että uudisrakentaminen säilyttää keskeisimmät maisemaelementit, näkymäsuunnat ja punaisen tuvan hallitsevan aseman maisemakuvassa. Täydennysrakentaminen on sovitettu ympäristöön korkeuden, värimaailman, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

### Maisemallinen maankäyttösuositus



Karttakuva maisemallisesta maankäyttösuosituksesta. (INARO, 2020 ja 2023.)

Rakentamisen myötä läpäisemättömien pintojen määrä tulee vähäisesti lisääntymään alueella. Kaavassa on kuitenkin määrätty, että pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja ja hulevesimääräyksen avulla on pyritty ehkäisemään hulevesien muodostumista sekä viivyttämään hulevesiä korttelialueella ennen purkua eteenpäin tulvaherkällä Gräsanojan valuma-alueella.



Vuonna 2011 kaupunginvaltuuston hyväksymä Lillhemin kaava ei ole toteutunut nykytilassaan kokonaan. Lillheminpihan lounaiskulmaan on kaavoitettu torialue, jolle saa osoittaa Tikasmäentien liikennettä häiritsemättömiä pysäköintipaikkoja. Vuoden 2011 kaavassa on myös esitetty torialueen laidalle rakennusala kaksikerroksiselle 300 kerrosneliömetrin laajuiselle julkiselle rakennukselle. Alue on nykytilassa avointa niittyä ja kaavamuutoksen myötä alue muuttuu palvelurakennusten korttelialueen piha-alueeksi. Torialueelle ei ole katsottu olevan enää tarvetta Tikasmäentien pohjoispuolella ja julkisen rakennuksen rakennusala on poistettu, sillä rakennuksen sijoittaminen vanhan kaavan mukaisen paikkaan heikentäisi punaisen tuvan dominanttia asemaa ja katkaisisi tärkeän näkymäsuunnan Tikasmäentien lounaissuunnasta lähestyttäessä. Uudella kaavaratkaisulla on haluttu korostaa alueen historiallista kerroksellisuutta ja taata punaisen tuvan, sekä sen takaa kohoavan metsäisen selänteen hallitseva asema maisemakuvassa. Kaavaratkaisu säilyttää paikallisesti niittybiotoopeja nykyistä voimassa olevaa asemakaavaa enemmän, mutta vähentää paikallisesti niittymäistä aluetta ja puustoa asumiseen varattavalla alueella.

### **5.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen järjestämiseen. Lillheminpihan torialueen rakentumatonta osaa ei tarvita liikennekäyttöön, joten alue muutetaan osaksi korttelia. Väli-Henttaan tien ja Tikasmäentien liittymän kohdalle kortteliin osoitetaan liittymäkielto liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Muilta osin yleisille alueille ei esitetä muutoksia.

### **5.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavan muutos täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta sekä tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin. Käyttötarkoituksen muutos laajentaa käyttömahdollisuuksia suojeltavissa rakennuksissa ja antaa joustoa toiminnoille ja käyttäjille tulevaisuudessa ilman, että kaava rajoittaa rakennusten käyttöä. Lisäksi kaupungin on mahdollista saada uusia toimijoita tai yrittäjiä osallistumaan suojeltavien rakennusten ylläpitoon ja korjaamiseen, joka edistää suojeltavien rakennusten säilymistä.

Kaavassa esitetty täydennysrakentaminen sijoittuu jo nykyisin olemassa olevan pientaloalueen reunalle, sekä tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja infrastruktuuriin, jolloin vaikutukset rakennettuun ympäristöön jäävät vähäisiksi.

Uudet rakennukset vähentävät puustoisuutta paikallisesti ja tuovat maisemaan uuden elementin. Siirrettävän rakennuksen ja uusien rakennusten sijoittelussa on huomioitu Punaisen tuvan asema paikallisena maisemallisena dominanttina. Aspelinin talo sijoittuu entisen navetan pohjoispuolelle vanhan kivijalan suuntaisesti. Näkymät ja

puustosilhuetit Lillhemtin punaiselle tuvalle säilyvät yleisten alueiden suunnilta tarkasteltuna. Maisemallinen muutos on suurin lähimmiltä naapuritonteilta tarkasteltuna.

## **5.5 Muut merkittävät vaikutukset**

Kaavamuutoksen katsotaan olevan kaavataloudellisesti positiivinen, kun kaupunki voi halutessaan myydä tontit ja vuokrata laajemmalla käyttömahdollisuuksilla suojeltavia rakennuksia. Muuten kaavamuutoksesta ei aiheudu taloudellisia vaikutuksia kaupungille.

Asemakaavanmuutoksen mukainen rakentaminen tulee vaikuttamaan naapurirakennusten asunnoista avautuviin näkyymiin, mitä voidaan pitää asemakaavan muutoksen suurimpana negatiivisena vaikutuksena. Näitä vaikutuksia on pyritty minimoimaan pitämällä uudisrakennukset saman korkuisina, asumismuoto samana ja sijoittamalla rakentaminen mahdollisimman etäälle kulttuuriympäristön mahdollistamissa rajoissa.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

### **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma. Se käsittää tontinkäyttösuunnitelman (Luutonen Palomeras Arkkitehdit Oy) sekä maisema-analyysin, joka sisältää pihasuunnitelman ja hulevesien hallintasuunnitelman (INARO).

Viitesuunnitelma yhdessä varsinaisten kaavakartan ja kaavamääräysten kanssa muodostaa toteuttamista ohjaavan aineiston.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutuksen seuranta jää rakennuslupaviranomaisten tehtäväksi. Rakennuslupaa myönnettäessä tulee kaavan asettamat määräykset ja viitesuunnitelma ottaa huomioon.

## **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

## **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

### **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

#### **7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä laadittiin viitesuunnitelma, jossa oli esitetty kuusi erivaihtoehtoa (A-F). Vaihtoehdot ovat olleet pääasiallisesti variaatioita toisistaan, joissa on pohdittu tonttijako- ja kokomahdollisuuksia ja navetan kivijalan säilyttämismahdollisuuksia eri tonteilla. Rakennusoikeudet ovat olleet vaihtoehtoissa n.150 k-m<sup>2</sup> asuntoa kohden ja tehokkuudet hieman vaihdelleet. Vaihtoehtoissa on ehdotettu myös erilaisia asumismuotoja.

#### **7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 29.6.2020 – 25.8.2020.

#### **7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 12 mielipidettä, 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 kaavoittamisesta asumiseen oltiin puolesta ja vastaan.

Kaupunkisuunnittelukeskus on asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä keskustellut myös partiolippukunnan ja Lillhemtin kyläyhdistyksen edustajien kanssa. Asemakaavassa on mahdollistettu yhdistysten ja järjestöjen toiminta. Yhdistyksille on tuotu esille kaupungin mahdollisuudet kunnostaa ja ylläpitää rakennuksia, joita kaupunki ei tarvitse omassa toiminnassaan, ja tavoite myydä rakennus.

## **7.2 Kaavaehdotus**

### **7.2.1 Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 7**

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

### **7.2.2 Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 14**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella.

Muutosehdotuksessa esitettiin, 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.* Muutosehdotuksesta äänestettiin ja lautakunnan puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hyväksyneen lautakunnan jäsenen tekemän muutosehdotuksen.

Asemakaavan muutosta on OAS vaiheesta päivitetty vastaamaan kaupunkisuunnittelulautakunnan muutosehdotusta ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1) muutettiin palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1). Kortteliin saa yhä sijoittaa myös asukas-, yhdistys- ja muuta järjestötoimintaa palvelevia tiloja ja työtiloja.

### **7.2.3 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 08.03.2020 – 7.4.2021.

### **7.2.4 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana muistutuksia saatiin kymmenen, joiden lisäksi yhteen muistutukseen saatiin täydennys nähtävilläolon päättymisen jälkeen. Muistutusten pääteemoina oli uudisrakentamisen vastustaminen, alueen yleisessä käytössä säilyttäminen sekä alueen liikenne. Uudisrakentaminen ja siirrettävä rakennus on sijoitettu alueelle mahdollisimman huolellisesti alueen maisemalliset ja paikallishistorialliset ominaispiirteet huomioida.

Alueella pyritään viitesuunnitelman ja maisemasuunnitelman avulla säilyttämään mahdollisimman paljon alueelle ominaista puutarhamaista ilmettä, jota asukkaat arvostavat, kuitenkin noudattaen maanomistajan tavoitteita rakentamiselle.

Alueen liikenteeseen liittyvät palautteet liittyvät kaava-alueen läheisyydessä olevaan Vanhaan Lillhementintiehen, jolla on kaavan mennessä uudelleen nähtäville käynnissä asemakaavan muutos kadun avaamiseksi kaksisuuntaiselle liikenteelle.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin yhteensä neljä. HSY totesi lausunnossaan, ettei kaavamuutoksella ole vaikutusta alueen yleisiin vesijohtoihin tai viemäreihin, ja Caruna totesi, että kasvava sähkönkäyttö alueella vaatii pienjännitekaapelointeja.

Ympäristökeskus katsoi, että kaava-alueelle vuonna 2020 tehty luontolausunto ja liito-oravaselvitys ovat olleet riittäviä tunnistamaan keskeiset luontoarvot, joihin kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen voisi vaikuttaa.

Kaavaehdotuksessa korjattiin kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti säilytettävän kivijalan suojelumääräystä lisäämällä määräyksen loppuun sana vahingoittamatta, jolloin määräys on seuraavanlainen: *Säilytettävä kivijalka, jota saa käyttää pihatoimintoihin sitä vahingoittamatta.*

#### **7.2.5 Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin luonteeltaan sellaisia muutoksia, että se oli syytä asettaa uudelleen nähtäväksi.

#### **7.2.6 Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin uudelleen nähtävilläolon aikana yhteensä 6 muistutusta ja 3 lausuntoa ja kannanottoa.

Kaikki 6 muistutusta vastustivat kaavaehdotusta. Keskeisiä aiheita olivat muun muassa Aspelinin talon alueelle siirtämiseen ja sen kunnostamiseen liittyvät huolet, Punaisen Tuvan kunnostaminen, plt-4-alueen pientyminen, rakennustehokkuus, rakennusten sijoittelu alueelle sekä vaikutukset naapureihin. Muistutusten perusteella kaavakartassa laajennettiin puilla ja pensailla istutettavaa alueen osaa siirrettävän rakennuksen rakennusalan kohdalla. Istutettavan alueen määräystä päivitettiin siten, että kasvillisuuden tulee olla kerroksellista ja monilajista, mikä parantaa vyöhykkeen edellytyksiä toimia myös tilaa rajaavana ja näkymiä suojaavana.

Lausuntojen ja kannanottojen perusteella kaavan hulevesimääräyksistä poistettiin viimeinen virke, joka kehottaa noudattamaan samaa hulevesien käsittelyperiaatetta rakentamisen aikaan, kuin lopullisen pihan hulevesien käsittelyssä.

Kaavaselostusta päivitettiin tarvittavilta osin.

Espoon kaupunginmuseon kanssa on kaavoituksen aikana tehty yhteistyötä ja kaupunginmuseo antoi kannanoton aiemmissa kaavoituksen vaiheissa. Kaavaehdotuksen mennessä uudelleen nähtäville kaupunginmuseo ilmoitti, että siltä ei tarvitse pyytää erikseen kannanottoa, sillä kaavaehdotuksessa on sen näkemyksen mukaan tarpeeksi huomioitu kaupunginmuseon kanta.

### 7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### 7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Francesc Palomeras (Luutonen Palomeras Arkkitehdit oy)
- Anna-Kaisa Aalto (Inaro oy)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Anni Malila, asemakaavainsinööri
- Mari Soini, maisema-arkkitehti
- Ulla Saari, liikenneinsinööri
- Sirpa Sivonen-Rauramo, aluearkkitehti

Kaavan valmistelussa on tehty kaupungin sisäistä yhteistyötä ja neuvoteltu Espoon kaupungin tonttiyksikön, tilapalveluiden, sekä kaupunginmuseon kanssa.

### 7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekjy = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
14.2.2019		Kaavoitushakemus saapui
15.6.2020	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
29.6.2020-25.8.2020		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
20.1.-3.2.2021	ksl	Kaavaehdotus nähtävillä
8.3.-7.4.2021		Kaavaehdotus nähtävillä
10.4.2024	ksl	Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä
29.4.-28.5.2024		Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Anni Malila*

Anni Malila

Asemakaavainsinööri

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja