

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Lillhemptinpiha

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 21162 ja katualue

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.4.2024MRA 32 §:n asemakaavan muutokseen piirustusnumero 7319

Nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 29.4.-28.5.2024.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

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

Anni Malila,  
Mari Soini,  
Salla Mäkelä,  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Yleistä muistutuksista

Kaavamuutosehdotuksesta saatiin yhteensä 6 muistutusta. Kaikki muistutukset vastustivat kaavamuutosta tai ehdotettuja suunnitteluratkaisuja.

Keskeisiä teemoja muistutuksissa olivat Aspelinin talon alueelle siirtäminen sekä talon kunnostus, uusien rakennusten sijoittelu alueella, vaikutukset naapureihin, sekä luontoon liittyvät asiat. Muistutuksissa ehdotettiin, että kaavamuutos palautetaan valmisteluun.

## Aspelinin talo

Asemakaavan muutosehdotuksessa on esitetty, että alueelle siirrettäisiin vanha rakennus, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja. Suunnitelmissa on ehdotettu, että kyseinen rakennus olisi niin kutsuttu Aspelinin talo, joka sijaitsee nykyisin Kilossa.

Muistutuksissa tuotiin esille huoli rakennuksen kunnostamisesta. Asukkaat eivät halua alueelle kunnostamatonta rakennusta, joka seisoo tyhjiään. Muistutuksissa myös pohdittiin, kuka maksaa rakennuksen siirron ja kunnostamisen, sekä siirretäänkö rakennus ennen kunnostamista ja kuinka suuri riski on, että rakennus jäisi uudella sijainnilla seisomaan tyhjilleen ilman kunnostusta. Joidenkin muistuttajien mielestä Aspelinin talo saisi jäädä nykyiselle sijainnilleen, missä se voitaisiin ottaa asuinkäyttöön ja missä se ei aiheuta häiriötä naapureille, ja Punaisen Tuvan kunnostaminen tulisi priorisoida.

Joidenkin muistuttajien mielestä Aspelinin talo on liian suuri ja korkea alueelle. Muistutuksissa myös koettiin, että talo ei sovi alueella olemassa olevien uudisrakennusten tyyliin. Aspelinin talon siirtämistä alueelle on kaavaselostuksessa perusteltu sen yhteensopivuudella tontilla sijaitsevan Punaisen Tuvan historialliseen tyyliin, mutta suunnitelmissa se on kuitenkin sijoitettu mahdollisimman kauas Punaisesta Tuvasta. Jos Aspelinin talo siirrettäisiin alueelle, se tulisi siirtää Punaisen Tuvan läheisyyteen.

Vastine:

Nykyisin Aspelinin talo sijaitsee Kilossa, Kilon koulun tontilla. Rakennus on aiemmin toiminut päiväkotina, mutta Espoon kaupungilla ei ole tällä hetkellä käyttöä rakennukselle. Rakennus on haastavampaa myydä asuinkäyttöön, kun se on koulun tontilla ja erillään lähimmästä asutuksesta. Rakennuksen mahdollisuudet säilyä hyväkuntoisena ovat myös huonommat nykyisellä sijainnilla, kuin muun asutuksen välittömässä läheisyydessä. Aspelinin talolla on huomattavasti paremmat säilymismahdollisuudet kaavamuutosalueella, asutuksen läheisyydessä ja osana historiallista ympäristöä. Vanha rakennus myydään uudelle omistajalle sillä ehdolla, että ostaja siirtää ja kunnostaa rakennuksen. Jos rakennuksen kunnostamisesta tehdään ehto rakennuksen myymiselle, on vähemmän todennäköistä, että rakennus jäisi tyhjilleen. Kaavamuutosalueella olevien rakennusten, kuten Punaisen Tuvan, kunnostusta ei voida aloittaa, ennen kuin kaavamuutos on lainvoimainen.

Aspelinin talon kerrosluku ei poikkea lähialueen voimassa olevasta asemakaavasta, tosin vanhana rakennuksena Aspelinin talo poikkeaa uudemmassa rakentamisen tyylistä ja voi näyttää kookkaalta. Aspelinin taloa ei ole sijoitettu Punaisen Tuvan läheisyyteen, sillä Punainen Tupa on alueen päärakennus. Aspelinin talo on sijoitettu suunnitelmissa siten, että se ei kilpaile päärakennuksen statuksesta Punaisen Tuvan kanssa eikä siten vaikuta ratkaisevalla tavalla kulttuurimaisemaan. Siirrettävä rakennus on sijoitettu suunnittelualueelle maisemallisen maankäyttösuosituksen perusteella. Jos siirrettävä rakennus sijoitettaisiin Punaisen Tuvan läheisyyteen, myös tämä vaatisi puiden kaatamista ja mahdollisesti myös kallion louhintaa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakartassa olevaa puilla ja pensailla istutettavaa alueen osaa laajennettiin hieman siirrettävän rakennuksen rakennusalan kohdalla. Istutettavan vyöhykkeen määräystä täsmennettiin siten, että kasvillisuuden tulee olla kerroksellista ja monilajista, mikä parantaa vyöhykkeen edellytyksiä toimia myös tilaa rajaavana ja näkymiä suojaavana. Lisäksi kaavassa on määrätty, että rakentamattomat tontin osat on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava, sekä maisemallisesti merkittävä puusto säilytettävä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus. Näin saadaan turvattua ja säilytettyä alueelle ominaispiirteinen vehreys, sekä lievennettyä siirrettävän rakennuksen näkyvyyttä naapureiden suuntaan.

## **Yleisesti rakentamisesta**

Muistutuksissa vastustettiin kolmen asuinrakennuksen sijoittamista alueelle. Muistuttajien mielestä alueelle tulisi sijoittaa 1-2 asuinrakennusta ja valita joko Aspelinin talon tai uudisrakentamisen välillä, eikä toteuttaa molempia. Alueelle tuleva rakentaminen tulisi sijoittaa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle Tikasmäentien varteen. Jos rakennukset sijoitettaisiin Tikasmäentien varteen voimassa olevan asemakaavan rakennusalueelle, vaikutukset naapureihin olisivat pienemmät.

Muistutuksissa huomautettiin, että alueella tulisi olla sama tehokkuusluku kuin naapureilla, eli 0,2. Nykyisen suunnitelman mukaisesti kaavamuutoksen AO-1-alueella tehokkuusluku on 0,22. Muistuttajien mielestä Aspelinin talo ei sovi tyyliään ympäröivään, olemassa olevaan uudisrakentamiseen, ja uudisrakennukset eivät sovi tyyliään Punaisen Tuvan historialliseen kokonaisuuteen. Lillhemtissä rakennetaan jo tarpeeksi uusia rakennuksia, joten muistuttajien mielestä ei ole tarvetta lisätä kaavamuutoksella lisää rakentamista alueelle.

Muistutuksen jättäneet eivät täysin vastusta täydennysrakentamista alueelle, mutta rakentaminen tulisi tehdä naapurit ja alueen ominaispiirteet huomioiden.

Vastine:

Espoon väkiluku kasvaa kovaa vauhtia. Kaupungin omistamaa maata ja tonttivarantoa on rajallisesti, joten suhteellisen voimakas väestönkasvu aiheuttaa haasteita maankäytölle. Valtuusto on linjannut asumisen ja maankäytön periaatteet vuonna

2023, joissa on asetettu maankäytön tavoitteita. Valmistelijat toimivat valtuuston linjauksen mukaisesti. Yksi tavoitteista on, että kaupunki luovuttaa vuosittain 200 tonttia omatoimiseen rakentamiseen. Pääosa pientalorakentamisesta tapahtuu nykyisin yksityisessä omistuksessa olevalle maalle. Espoon kaupunki on sitoutunut noudattamaan MAL-sopimusta, jossa Henttaa on määritelty yhdeksi maankäytön ensisijaisista vyöhykkeistä, joille uutta asuntokaavoitusta ja asuinrakentamista sijoitetaan.

Espoon kaupungin tonttiyksikkö, joka on nykytilanteessa alueella maanomistaja, on sitä mieltä, että alueelle tulee sijoittaa kaksi uudisrakennusta, sekä siirrettävä rakennus. Rakentamisen lisääminen alueella on valtuuston linjauksen sekä MAL-sopimuksen tavoitteiden mukaista.

Suunnitelmassa rakennukset on sijoitettu maisemallisen maankäyttösuosituksen mukaan. Jos rakennukset sijoitettaisiin Tikasmäentien varteen, ne rikkoisivat historiallista kulttuurimaisemaa ja heikentäisivät Punaisen Tuvan näkyvyyttä sekä sen asemaa alueen päärakennuksena. Rakentamisen sijoittaminen keskitetyksi toiselle puolelle suunnittelualuetta tuo väljyyttä muulle alueelle. Kasvistoa ja luontoa säästy muilla alueen osilla.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä voimassa olevassa asemakaavassa on käytetty rakentamisen tehokkuutta 0,2. Muualla Lillhemptissä, myös kaavamuutosalueen lähetyvillä, on käytetty myös tehokkuuksia 0,15 ja 0,25. AO-1-alueen tehokkuus 0,22 ei poikkea huomattavasti muista alueella käytetyistä rakentamisen tehokkuuksista. Jos tarkastellaan koko kaavamuutosalueen tehokkuutta yhteensä, tehokkuus on noin 0,1. Rakentamalla yhdellä alueen osalla hieman tehokkaammin jää muille alueen osille enemmän väljyyttä.

Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta ehdotettu kaavamuutoksen ratkaisu on myös parempi naapureille, kuin voimassa olevan asemakaavan ratkaisu toteutuessaan olisi. Voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty kaavamuutosalueelle Tikasmäentien varteen torialue. Toteutuessaan torialue toisi naapureiden viereen enemmän häiriötä ja liikennettä, kuin kolme asuinrakennusta tuottavat.

## Luonto ja maisema

Muistutuksissa vaadittiin plt-4-alueen ennallaan säilyttämistä. Plt-merkinnällä asemakaavassa merkityt alueet ovat ympäristöön ja maisemaan liittyviä alueita, joilla pyritään säilyttämään alueella olevaa luontoa, kuten puustoa ja kallioisia alueita. Muistutuksissa huomautettiin, että kaikkien Lillhemptin alueelle rakentaneiden on pitänyt noudattaa plt-alueita, joten tässäkin kaavamuutoksessa plt-4-alue tulisi säilyttää ennallaan. Plt-4-alue ja puusto lieventää vaikutuksia rajanaapureihin ja vähentää näköyhteyksiä uusien rakennusten ja naapureiden tonttien välillä. Plt-4-alue varmistaa vehreän ja puutarhamaisen ilmeen säilymisen alueella. Voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle rakentamisella olisi pienemmät vaikutukset ympäristöön kuin plt-4-alueen pienentämisellä. Yhdessä muistutuksessa kannatettiin myös Lillhemptin edustan niityn säilymistä.

Vastine:

Voimassa olevassa asemakaavassa oleva plt-4-alue pienenee nykyisestä sillä alueella, jolle suunnitellaan uutta asuinrakentamista. Plt-4-merkinnällä merkitään kaavassa metsäisenä säilytettävää aluetta, joka on suurmaiseman kannalta tärkeä. Suurmaisemassa lakialueen silhuetti säilyy metsäisenä. Kaikkiin kaava-alueen plt-merkittyihin alueisiin on tehty tarkistuksia ja muilta osin plt-4-alue laajenee hieman voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Voimassa olevaa asemakaavaa tulee noudattaa, mutta asemakaavan muutoksella muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavan muuttaminen ja näin ollen myös plt-4-alueen muutokset perustuvat kaavoitusta varten tehtyihin selvityksiin. Alueelle on tehty maisemallinen maankäyttösuositus, jossa on tarkasteltu koko suunnittelualuetta ja tunnistettu alueen luoteisnurkka maisemallisesti parhaaksi sijainniksi rakentamiselle.

Suunnittelualueella pyritään säilyttämään vehreys ja puutarhamaisuus kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Erillispientalojen korttelialueen reunalle kaavoitetaan puilla ja pensailla istutettava vyöhyke. Kaavassa määrätään muun muassa siitä, että maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tontin puustokartoitus. Kaikissa istutuksissa tulee käyttää kulttuurihistoriallisesti merkittävälle pihapiirille luonteenomaista lajistoa.

Rakentamattomat tontin osat on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava ja maisemallisesti merkittävä puusto säilytettävä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus, jolloin saadaan turvattua ja säilytettyä alueelle ominaispiirteinen vehreys.

Luontovaikutusten osalta kaupungin ympäristönsuojelun palvelualue on lausunnossaan vahvistanut, että kaavamuutos osoittaa rakentamisen kohtaan, jossa rakentamisella on pienimmät haitalliset luontovaikutukset ja kaavamääräykset ja -merkinnät huomioivat luonnon monimuotoisuuden kannalta alueen tärkeimmät osat.

Lillhemptinpuhan edustan niitty säilytetään kaavamuutoksella.

## **Muistutusten ja naapureiden huomiointi**

Muistuttajien mielestä kaavamuutosta tehdessä ei ole huomioitu tarpeeksi naapureiden mielipiteitä ja muistutuksia aiemmista vaiheista. Myöskään vaikutuksia naapureihin, alueen ominaispiirteitä tai rakennustapaohjetta ei ole huomioitu. Aukkaiden mielestä suunnitelma on vain huonontunut edellisestä vaiheesta. Joidenkin muistuttajien mielestä kaava tulisi palauttaa valmisteluun joko OAS-vaiheeseen tai ehdotusvaiheeseen niin, että naapurit huomioidaan paremmin, plt-4-alue säilytetään ennallaan, rakentamisen tehokkuus on 0,2 ja arkkitehtuurin yhteensopivuudesta huolehditaan. Joidenkin muistuttajien mielestä suunnitelma on rakennustapaohjeen sekä kaupungin oman strategian vastainen asukaslähtöisyyden osalta.

Vastine:

Kaavoituksen aikana on järjestetty asukkaille asianmukaiset mahdollisuudet osallistua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaehdotuksesta on järjestetty vuorovaikutusmahdollisuudet. Vaikutuksia naapureihin on pyritty hillitsemään luontoselvityksen, maisemallisen maankäyttösuosituksen, rakentamisen tavoitteiden, sekä muiden suunnitelmien ja selvitysten asettamissa rajoissa. Kaavaehdotukseen lisättiin siirrettävän rakennuksen kohdalle enemmän puilla ja pensailla istutettavaa aluetta. Yksityiskohtaiset suunnittelukysymykset voidaan ratkaista jatkosuunnittelussa. Kunnalla on toimivalta päättää kaavan sisällöstä lakien asettamissa rajoissa. Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, hyväksytäänkö kaavaehdotus.

## **Punainen Tupa**

Muistutuksissa Punaisen Tuvan säilyttämisen toimenpiteitä kannatetaan ja toivotaan, että Punainen Tupa tulisi partiolaisten käyttöön. Asukkaat myös toivovat, että jatkossa Punaisen Tuvan pihapiirissä voitaisiin edelleen järjestää Lillhemtin kylän tapahtumia.

Vastine:

Punaisen Tuvan myynti tai mahdollinen vuokraus uudelle käyttäjälle hoidetaan kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Riippuu tulevasta käyttäjästä, saako Punaisen Tuvan pihapiirissä edelleen järjestää Lillhemtin kylän tapahtumia.