

Valtuusto

07.06.2004

LISTAN ASIANRO 7

7 §

Asianro 2140 / 503 / 2002

**TILLINMÄKI ASEMAKAAVAN, KIVENLAHDEN TEOLLISUUSALUE,
KIVENLAHDEN TEOLLISUUSALUE II, KATTILALAAKSO II,
KATTILALAAKSO III, LATOKASKI I LÄNSIOSA, MUUTOS JA LATOKASKI
I C, MUUTOS, ASEMAKAAVANMUUTOSTEN SEKÄ ASEMAKAAVAAN
LIITTYVIEN MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN HYVÄKSYMINEN; ALUE 420600**

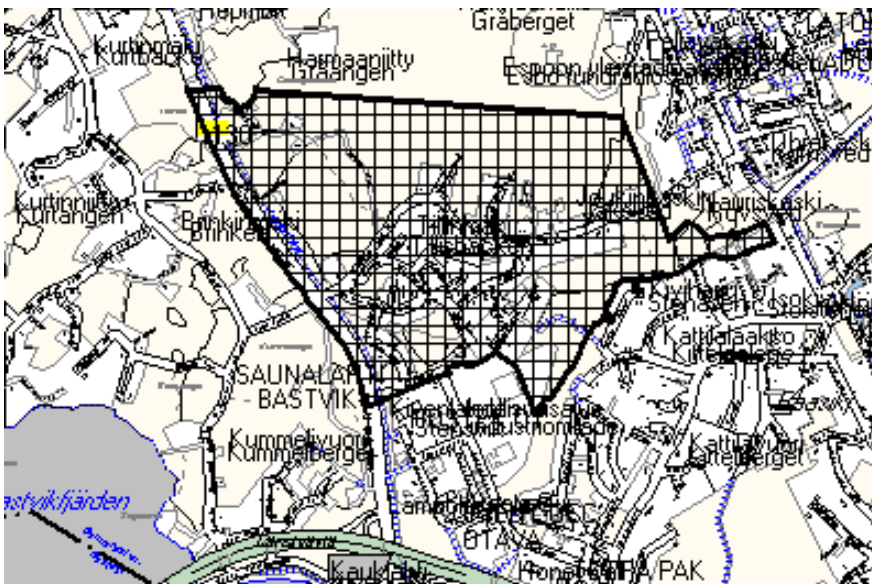
Asia käsiteltiin asioiden 2, 5 ja 6 jälkeen.

Valmistelijat:

Marja Axelsson, puh. (09) 816 24112
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Jussi Aaltonen, puh. (09) 816 25008
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Tavoitteena on Tillinmäen pientaloalueen täydennysrakentaminen ja laajentaminen, uuden asuntoalueen kaavoittaminen Tillinmäen kupeeseen ja Harmaaniittyyn Espoon eteläosien yleiskaavaluonnoksen mukaisesti. Kaupunginhallitukselle esitetään, että Tillinmäen kaava-alueesta rajataan pois korttelit 43068 ja 43069, niiden välinen VL-alue, Harmaalaakso -niminen VL-alue, viereinen EV -alue ja osa Kauklahdenväylää. Maankäyttösopimuksilla sovitaan eräiden kaava-alueen maanomistajien osallistumisesta kaupungille kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.



Tillinmäki asemakaava, Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa muutos ja Latokaski C muutos, asemakaavan muutokset, 42. kaupunginosa (Saunalahti) korttelit 42014-42019, 42022-42026, 42028-42046, 42048-42055, 42057, 42059, 42062-42063, 42065-42069, osat kortteleista 42013, 42119 JA 42120 sekä 43. kaupunginosa (Vanttila) korttelit 43070-43074 sekä niihin liittyvät alueet (muutoksilla muodostetaan uudet korttelit 42020 ja 42021); alue 420600.

Alueen sijainti ja kuvaus

Kaava-alue käsittää Tillinmäen ja Harmaaniityn alueet sekä niiden välisen metsän. Kivenlahden teollisuusalueen asemakaavanmuutos koskee Ruukintien katualuetta, Kivenlahden teollisuusalue II:n muutos teollisuusrakennusten korttelialuetta, Kattilalaakso II:n muutos katualuetta, Kattilalaakso III:n muutos virkistys- ja katualueita, Latokaski I länsiosa muutoksen muutos ja Latokaski I C muutoksen muutos virkistysalueita.

Alue sijaitsee Kauklahdenväylän itäpuolella rajoittuen pohjoispuolella Keskuspuistoon, itäpuolella Latokaskeen ja etelässä Kattilalaaksoon ja Kivenlahden teollisuusalueeseen. Kauklahdenväylän vastakkaisella puolella ovat Saunalahden kaava-alueet. Etäisyys Kivenlahdesta on kilometrin verran, Espoonlahden keskuksesta kolmisen kilometriä ja Espoon keskuksesta kuutisen kilometriä.

Tillinmäen rakentaminen on alkanut toisen maailmansodan jälkeen ja jatkunut maanomistajien tekemien palstoitusten johdosta 50-luvulla ja alueellisin poikkeusluvin 60-luvulla. Rakentamista poikkeusluvin tapahtuu jatkuvasti.

Maanomistus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 190 ha ja sillä on yli 300 maanomistajaa. Yksityisten lisäksi maata omistavat Espoon kaupunki (n. 50 ha), Oy Sinebrychoff Ab (n.5,6 ha), Sato-yhtymä Oy (n. 7 ha) ja Osuuspankkikeskus (nykyisin YIT Rakennus Oy; n. 3,6 ha).

Yleiskaava, seutukaava ja asemakaavaluonnos

Espoon eteläosien yleiskaavaluonnoksessa kaava-alue on pääasiassa asuinrakennusten aluetta, osa alueesta on osoitettu A2 merkinnällä (tiivis ja matala asuntoalue). Harmaaniityn ja Tillinmäen välissä on virkistysalue, jonka kautta keskuspuistosta pääsee meren rantaan. Siihen sekä Tillinmäen ja Latokasken väliin on osoitettu kevyen liikenteen raittiverkostot. Alueen poikki on osoitettu kokoojakatu.

Uudenmaan liiton laatimassa maakuntakaavaehdotuksessa (nähtävillä 3.11.-5.12.2003) Tillinmäen alue on taajamatoimintojen aluetta ja virkistysaluetta. Pohjavesialue on merkitty, samoin viheryhteystarpeet keskuspuistosta merelle ja Espoonlahden suuntaan.

Alueelle on laadittu asemakaavaluonnos, joka oli RakA 154 §:n mukaisesti nähtävillä 19.3.-10.4.1981.

Tämän jälkeen on Harmaaniittyyn laadittu asemakaavaluonnos (nähtävillä RakA 154 §:n

mukaisesti 14.9.-2.10.1987), jossa korttelialueet oli osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueiksi.

Kaavoituksen käynnistäminen ja tavoiteohjelma

Tillinmäen kaavoitus käynnistyi syksyllä 1997. KTS-kaavoitusohjelman 1999-2003 mukaan valtuustovuosi oli v. 2001.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi tavoiteohjelman 6.11.1997. Siinä päätettiin, että Tillinmäen asemakaava laaditaan vahvistettuun seutukaavaan ja Espoon eteläosien yleiskaavaluonnokseen nojautuen tavoitteena pientaloalueen täydennysrakentaminen ja laajentaminen alueen luonnonolosuhteet ja erityispiirteet huomioiden. Kokonaisrakennusoikeudeksi hyväksyttiin 130.000 km². Tavoiteohjelmasta järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus asukkaille 10.12.1997.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenistä koostuva työryhmä on tämän jälkeen esittänyt yleiskaavan tarkistamista siten, että kaava-alueen kokonaisrakennusoikeudeksi kaavoitettaisiin 190.000 km².

Kaupunginhallitus hyväksyi tavoiteohjelman 11.1.2000 siten, että kaava pohjautuu vahvistettuun seutukaavaan ja Espoon eteläosien yleiskaavaluonnokseen, kaavoituksen tavoitteena on pientaloalueen täydennysrakentaminen ja laajentaminen alueen luonnonolosuhteet ja erityispiirteet huomioiden, kaava-alueen rakennusoikeus on n. 187.000 k-m² ja tavoitteena oli saada kaava kaupunginvaltuuston käsittelyyn v. 2000.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tillinmäen kaavaa varten on hyväksytty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (KSL 14.12.2000).

Ympäristövaikutusselvitys

Kaavasta laadittu ympäristövaikutusten arviointi sisältyy asemakaavan selostukseen.

MRA 32 §:n mukainen kuuleminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.11.2001 yhtyä Tillinmäen asemakaavaehdotuksesta saatujen muistutusten sekä annettujen lausuntojen johdosta annettuihin vastineisiin, todeta, että asemakaavaehdotukseen ja siihen liittyviin asemakaavan muutosehdotuksiin tehtävät tarkistukset edellyttävät sen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 26.11.-31.12.2001.

Muistutuksia saatiin 34 kpl. Lausunnot pyydettiin ja saatiin tekniseltä keskukselta, ympäristökeskukselta, opetus- ja kulttuuritoimelta, Espoonlahden sosiaali- ja terveystieteiden keskukselta, Tiehallinnon Uudenmaan piiriltä, Espoon Sähkö Oyj:lta ja

museovirastolta.

Tillinmäen pienkiinteistöyhdistyksen muistutuksella oli 61 hyväksyvää, 14 osittain hyväksyvää ja 18 vastustavaa allekirjoitusta, yhdistyksen puheenjohtajalla oli oma muistutus, jolla oli 5 allekirjoittajaa. Yhdistys muistutti kortteleiden 42037, 42034, 42057, 42062, 42063, 42065, 42066 ja 42026 ympäristöä korkeammasta tehokkuudesta ja niiden kaavamerkinnöistä, kortteleiden 42053, 42052 ja 42051 rakennusalojen poistamisesta kaupungin omistuksessa olevilta mailta, kaava-alueen laajentamisesta viheralueille, katujen leveyksistä, Tillinmäentien linjauksesta, leikkipuistoista, Pirttiharjunpuiston laajentamisesta, luonnontilassa säilytettävien tontinosien rajauksista ja kortteleiden 42119 ja 42120 suojavyöhykkeistä. Vuoriharjun tiekunnan muistutus oli sama, mutta eräitä kohtia erityisesti painottava, ja kustannustehokasta toteutusta ja haitattomuutta korostava.

Pienkiinteistöyhdistyksen puheenjohtaja esitti kaavan osittaista hyväksymistä, muistutti alkuperäisistä tavoitteista poikkeamisesta, yleispiirteisten kaavojen mukaisten viheralueitten kaavoittamisesta rakennusmaaksi, yli $e=0,20$ rakennustehokkuuksista, tonttijaon laatimisesta, Tillinmäentien meluhaitoista, väestönsuojan puuttumisesta alueelta, Pirttikulman linjauksesta, YVA-tutkimuksen riittämättömyydestä, raideliikennevarauksen siirtämisestä Kauklahdenväylän toiselle puolelle, koulun ja päiväkodin sijainnista.

Muut muistutukset koskivat korttelin 42062 Y-alueen ja asuinalueen suhdetta, korttelin 42059 kaavoittamista viheralueeksi, Vuoriharjuntien leveyttä, kortteleiden 42037, 42068, 42019 ja 42046 rakennustehokkuutta ja kaavamerkintää, korttelin 42041 laajentamista, kortteleiden 42051-42053 osien säilyttämistä viheralueina, Tammilaaksokadun poistamista, Joukinrinteen katuratkaisua, Pirttikulman ja Vuorenkulman poistamista, Tillinmäentien paikkaa ja linjausta, sen pikaista rakentamista, sekä yksittäisten tonttien järjestelyjä. Nöykkiö-Kattilalaakson asukkaat (133 allekirjoittajaa) muistuttavat edelleen siitä, että kortteleiden 42019 ja 42020 rakentaminen pirstoo viheralueen. Kaavaehdotuksesta on myös saatu puoltavia kannanottoja ja sen hyväksymistä toivotaan sellaisenaan.

Ympäristökeskuksen lausunnossa todetaan tyydytyksellä ympäristöselvitysten tulleen huomattavasti perusteellisemmiksi, kaavan sisältävän useita pohjaveden suojeluun tähtääviä kaavamääräyksiä, Raasilanmäen viheralueen tulleen yhtenäisemmäksi ja Tillinmäentien linjauksen tulleen kaupunkimaisemmaksi ja alueelle paremmin sopivaksi. Ympäristökeskuksen mukaan joukkoliikenneyhteyksiä on parannettava, kaava-alueen itäosan viheryhteys on säilytettävä mahdollisimman leveänä, korttelin 42021 rajausta on vielä muutettava viheryhteyden leventämiseksi, kortteleiden 42062 ja 42063 rajausta on muutettava yleiskaavaluonnoksen mukaiseksi ja kaavamääräysten 6 §:ään tehtävä lisäys.

Kiinteistöpalvelukeskuksen mukaan Kauklahdenväylään rajoittuvat Espoon kaupungin omistamat Korkkoonniityn VL- ja EV-alueet on jätettävä kaava-alueen ulkopuolelle ja Hakkapeliitantieta jatkettava.

Opetus- ja kulttuuritoimen mukaan YO-korttelin rakennusoikeus ei ole riittävä ja

Vuoripirtin kenttä on esitettävä 40 x 60 m² muotoisena.

Sosiaali- ja terveyslautakunta esittää toisen päiväkotitontin osoittamista ja kolmea leikkipuistoa.

Espoon Sähkö Oyj esittää lisää muuntamoita. Uudenmaan tiepiiri toteaa, että Kauklahdenväylä tulee osoittaa kaduksi.

Tekninen keskus toistaa eräiden katujen leventämisesitykset ja esittää Tillinmäentien leikkipaikan laajentamista, sekä niiden puistojen leventämistä, joissa on polkuyhteys. Suojellut kohteet on merkittävä karttaan havainnollisemmin. Koulun rakennusoikeudeksi on merkittävä 7400 m², joka riittää 2-sarjaisen yhtenäisen peruskoulun rakentamiseen. Kenttä olisi siirrettävä istutettavalle tontinosalle, jolloin se voisi toimia välituntipihana.

Muistutusten ja lausuntojen perusteella on tehty seuraavat pienehköt muutokset:

Virkistysalueet

- Vuoripirtinkenttä on siirretty korttelin 42062 sisäpuolelle siten, että sitä voi käyttää välituntipihana ja viherväylä säilyy leveämpänä.
- Pirttiharjunpuisto on laajennettu yli kaksinkertaiseksi siten, että lähes koko kallioalue säilyy virkistysalueena, sille osoitetaan alue leikkiä varten.
- Raasilanmäellä olevia kortteleita 42020 ja 42021 on lyhennetty siten, että virkistysalue tulee avoimemmaksi ja laajemmaksi, ja kortteleiden 42021 ja 42122 väli on n. 80 m entisen 20 m:n sijasta.
- Maatilkku-nimistä virkistysaluetta on laajennettu siirtämällä katu voimajohdon vaara-alueelle.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattuja alueita on lisätty, niitä on nyt Maatilkussa, Tillinmäen puistossa ja Pirttiharjunpuistossa.

Kadut

- Tammilaakso-katu on poistettu.
- Kortteleiden 42119 ja 42120 Tillinmäentien varteen on osoitettu suojavyöhyke, jolle saa sijoittaa enintään 15 m pitkiä autokatoksia vähintään 10 m etäisyydelle Tillinmäentien katualueesta suojaamaan korttelialuetta liikennemelulta. Kortteleiden osalta on rakennuslupavaiheessa esitettävä selvitys siitä, että ulko-oleskelutilat ovat melukatveessa.

Kaavamerkinnot

- Istutettavia ja luonnontilassa säilytettävien tontinosien rajauksia on koko kaava-alueella tarkennettu, samoin suojavyöhykkeitä.
- Pyydyetyt muuntamon rakennusalat on lisätty ja sm- ja sl- merkinnät vahvistettu. Kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Todetaan, että Lisa Puustinen asiakumppaneineen on vielä 25.4.2002 toimittanut kaupunginhallitukselle kirjoituksen, jossa esittävät kaavaehdotuksen mukaisessa korttelissa 42054 omistamansa noin 2,3 ha:n kiinteistön osoitettavaksi asuintarkoitukseen.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi

Tillinmäen kaava-alueelle on suunniteltu pientalovaltainen asuinalue n. 4100 hengelle.

Nykyinen Tillinmäen pientaloalue säilyy lähes entisellään, tehokkaampi rakentaminen on osoitettu uuden kokoojakadun, Tillinmäentien, varteen, Kauklahdenväylän läheisyyteen Vuoripirttiin, Harmaaniittyyn ja alueen itäreunaan.

Tillinmäentien varsi on suunniteltu kaupunkimaisesti siten, että rakennukset sijaitsevat katurajassa kiinni ja suojaavat piha-alueita melulta.

Vuoripirtin asuinalueet on suunniteltu ulkosyöttöisesti siten, että asuntokatu on lähinnä Kauklahdenväylää, sen varressa olevat asuinrakennukset sijoitetaan siten, että piha-alueet tulevat suojatuksi melua vastaan.

Alueen koulu ja päiväkotit sijaitsevat Vuoripirtissä, jonka sijainti on keskeinen ja jossa sijaitsevat uudet asuinalueet. Laajat viheralueet ovat lähietäisyydellä.

Alueen erityispiirteinä on säilytetty korkeimmat avokalliot rakentamattomina ja virkistyskäytössä. Tillinmäen ja Harmaaniityn ympäristön laajat virkistysalueet ulottuvat kallioisina suikaleina asuntoalueiden keskelle.

Alueelle ominainen maastoa myötäilevä ja mutkikas katuverkko on säilytetty, joitakin teitä on jatkettu ja niiden päihin osoitettu uusia pientalotontteja. Kadut on pyritty säilyttämään mahdollisimman kapeina.

Tillinmäentie (ent. Raasilantie) johtaa Ruukintieltä Nöykkiönkadulle. Sen varsi rakennetaan kaupunkimaisesti: rakennukset sijoitetaan katurajaan kiinni, ja katu on Tillintie-Suokulma välillä hidaskatuna kortteleiden keskellä. Hidaskatuosuuden molemmissa päissä on kiertoliittymät, pysäkit ovat hidaskadun pysäkkityyppisiä ja ajoradan molemmin puolin on puurivein erotetut jalkakäytävät. Tillinmäkeen johtavan kevyen liikenteen tien varteen kaupungin omistamalle alueelle on kaavoitettu aukio ja lasten leikkipaikaksi osoitettu viheralue.

Kokonaisrakennusoikeus on n. 203.000 k-m² ja se jakautuu seuraavasti:

A, AO ja AP-1 alueet	186.600 k-m ²
KTY-alueet	4.700 k-m ²
Y-alueet	11.800 k-m ²

Tehokkainta rakentamista on Vuoripirtissä, Kauklahdenväylän läheisyydessä. Siellä on kolme asuinrakennusten korttelialuetta A ja yksi toimisto- ja liikerakennusten korttelialue KTY, joiden tehokkuusluku $e = 0,40$. Pääosa Vuoripirtin kortteleista on

varustettu tehokkuusluvulla $e = 0,30$ kuten myös Tillinmäentien hidaskatuosuuden varren korttelit. Harmaaniityssä asuinrakennusten tehokkuudet vaihtelevat lukujen $e = 0,35$ ja $e = 0,25$ välillä. Tillinmäen ja Latokasken välisillä uusilla pientalokortteleilla tehokkuusluku $e = 0,25$, nykyisellä Tillinmäen pientaloalueella $e = 0,20$ kuten myös niillä uusilla tonteilla, joille kulku on vanhan pientaloalueen läpi.

Asuinrakennusten korttelialueet

Kauklahdenväylän tuntumassa ja Tillinmäentien varressa on yhteensä neljä asuinrakennusten korttelialuetta (A, pienkerrostalot) kerroslukuna on $(1/2)$ III ja II. Nämä alueet ovat hyvien liikenneyhteyksien päässä heti sisäänajotien varressa.

Kauklahdenväylän läheisyydessä oleva alue on osittain vanhaa soranottoaluetta, joka on täytettävä maisemallisista syistä ja pohjaveden pilaantumisriskin vuoksi. Korttelialueet soveltuvat pienkerrostaloja varten esim. nuorison tai vanhusten asunnoiksi, kerrosluvultaan matalina ne eivät paljon poikkea rivitalomaisesta rakentamisesta, mutta merkintä A sallii asuntojen sijoittamisen päällekkäin.

Erillisten ja kytkettyjen pientalojen korttelialueita (AP-1) on suuri osa uusista asuinalueista, joilla rakentaminen tapahtuu alueittain. Tehokkuusluvut ovat joko $e = 0,30$ tai $e = 0,25$, Harmaaniityssä $e = 0,25 - 0,35$.

Erillispientalojen korttelialueiksi (AO) on osoitettu nykyisen omakotialueen lisäksi Tillinmäen ja Latokasken väliin tulevat uudet asuinkorttelit, joiden tehokkuusluvut ovat joko $e = 0,25$ tai $e = 0,20$.

Yleisten rakennusten korttelialueet

Alueella on yksi opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO, joka on varattu 2-sarjaisen yhtenäisen peruskoulun rakentamiseen, ja yksi sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten kortteli YS, joka on varattu päiväkotia varten. Lisäksi on yksi Y-korttelinosa, jolla ei ole erityisvarausta.

Toimitilarakennusten korttelialueet

Kauklahdenväylän ja Tillinmäentien tuntumassa on yhteensä kolme toimitilarakennusten korttelialuetta.

Virkistys- ja erityisalueet

Tillinmäen ja Harmaaniityn välissä on Keskuspuistoon liittyvä leveä viherväylä, joka jatkuu kaistaleina asuinalueitten keskelle. Korkeimmat avokallioalueet on jätetty virkistyskäyttöön.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Tällä merkinnällä on varustettu pohjaveden ottamo ja kunnallistekniikan tukikohta.

Katu- ja liikennealueet

Katuverkko noudattaa pääpiirteissään nykyistä tiestöä. Jonkin verran on kaavoitettu uusia katuja ja joitakin on jatkettu. Uuden kokoojakadun, Tillinmäentien, kautta on tarkoitus ohjata nykyisin asutuksen keskeltä, Vuoriharjuntietä pitkin, kulkeva liikenne. Kauklahdenväylän itäpuolelle on jätetty mahdollisuus yleiskaavan mukaiselle raidevaraukselle.

Laaditut korjaukset koskevat joko Espoon kaupungin omistamaa maata tai ovat muistutusten mukaisia muistuttajien omia tiloja koskevia ja muuten vähäisiä, joten korjausten johdosta asemakaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa enää nähtäville (MRA 32 §).

Kaava-alueen rajaaminen

Kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikkö esittää 18.3.2004, että Tillinmäen asemakaavan alueesta rajattaisiin pois korttelit 43068 ja 43069, niiden välinen VL -alue, Harmaalaakso -niminen VL -alue, viereinen EV -alueja osa Kauklahdenväylää liitteenä olevassa kartassa osoitetusti.

Teknisen toimen johtaja toteaa, että kaava-alueen rajaaminen on tarkoituksenmukaista, koska kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt Espoon eteläosien yleiskaavaluonnosta käsitellessään, että Kauklahdenväylän varteen ja Vanttilaan osoitetaan tehokkaampaa työpaikkarakentamista ja lisätään asumista. Uusia täydennysrakentamisen asuinalueita osoitetaan Kauklahdenväylän ja rannan väliin sekä Kauklahdenväylän itäpuolelle Gråbergsbackenin alueelle.

Maankäyttösopimukset

1. Espoon kaupungin ja Karl Albin Sahlstedtin jakamattoman kuolinpesän välinen maankäyttösopimus

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 16.12.2003. Sopimuksen mukaan maanomistaja, jonka alueella on rakennusoikeutta yhteensä noin 5200 k-m², osallistuu kaupungille kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin 60 eurolla / k-m², jolloin korvaus on yhteensä 310.000 euroa. Korvaus laskutetaan kalenterivuositain niiden rakennuskohteiden osalta, joille on kalenterivuoden aikana myönnetty lainvoimainen rakennuslupa. Sopimukseen ei liity vakuutta.

2. Espoon kaupungin ja Per-Erik Wickströmin välinen maankäyttösopimus

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 26.2.2004. Sopimuksen mukaan maanomistaja, jonka alueella on rakennusoikeutta yhteensä noin 9320 k-m², osallistuu kaupungille kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin 60 eurolla / k-m², jolloin

korvaus on yhteensä 559.200 euroa. Korvaus laskutetaan kalenterivuositain niiden rakennuskohteiden osalta, joille on kalenterivuoden aikana myönnetty lainvoimainen rakennuslupa. Sopimukseen ei liity vakuutta.

3. Espoon kaupungin ja Sato-Yhtymä Oyj:n välinen maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta

Maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta on allekirjoitettu 18.2.2004. Sopimuksen mukaan maanomistaja, jonka alueella on rakennusoikeutta yhteensä noin 14908 k-m², osallistuu kaupungille kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin 60 eurolla / k-m², jolloin korvaus on yhteensä 894.480 euroa. Korvaus laskutetaan kalenterivuositain niiden rakennuskohteiden osalta, joille on kalenterivuoden aikana myönnetty lainvoimainen rakennuslupa.

Esisopimuksessa maanomistaja sitoutuu luovuttamaan kaupungille välittömästi asemakaavan voimaantulon jälkeen edellä mainitusta tilasta Espoo, Muulo, Kolmio RN:o 4:133, kiinteistötunnus 49-436-4-133 asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, jotka ovat yhteensä noin 18092 m². Tästä on YS-aluetta noin 5300 m², puistoaluetta (VL) noin 12786 m² ja ET-aluetta noin 6 m². Yleisten rakennusten korttelialueista (YS) kaupunki maksaa 10 €/m². Muut yleiset alueet maanomistaja luovuttaa vastikkeetta.

Maanomistaja luovuttaa samalla tilan osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin vastikkeetta.

Tilaan 49-436-4-133 kohdistuu 10.12.2003 / 9893-9904 vahvistetut 12 kiinnitystä a 100 000 €. Maanomistaja sitoutuu vapauttamaan luovuttamansa alueet kiinnityksistä ja hakemaan vapauttamista kuukauden kuluessa luovutuksesta.

Asemakaavan mukaiset katualueet kaupunki saa omistukseensa kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella (MRL 94 §) eikä katualueesta makseta korvausta.

Puiden kaato, maa-aineksen otto tai muu vastaavanlainen toiminta kaupungille luovutettavilla alueilla on esisopimuksen voimassaoloaikana mahdollista vain kaupungin luvalla.

Sopimuksen noudattamisen vakuudeksi maanomistaja on antanut kaupungille tilaan 49-436-4-133 vahvistetuista kiinnityksistä 10.12.2003 / 9893-9904 annetut 12 panttikirjaa á 100.000 euroa. Kaupunki vapauttaa vakuuksia hankekohtaisesti sen jälkeen, kun korvaus ko. hankkeen osalta on maksettu.

4. Espoon kaupungin ja YIT Tolonen Oy:n, Asunto Oy Espoon Joukinkallio 1:n, Asunto Oy Espoon Vuoriharjuntie 44:n välinen maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta

Maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta on allekirjoitettu 2.4.2004. Sopimuksen mukaan maanomistajat, joiden alueilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 19558 k-m², osallistuvat kaupungille kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuviin

kustannuksiin 60 eurolla / k-m², jolloin korvaus on yhteensä 1.173.480 euroa. Korvaus laskutetaan kalenterivuositain niiden rakennuskohteiden osalta, joille on kalenterivuoden aikana myönnetty lainvoimainen rakennuslupa.

Esisopimuksessa maanomistajat sitoutuvat luovuttamaan kaupungille vastikkeetta välittömästi asemakaavan voimaantulon jälkeen edellä mainituista omistamistaan kiinteistöistä asemakaavassa osoitetut yleiset alueet.

YIT Tolonen Oy sitoutuu luovuttamaan:

- noin 12220 m² puistoaluetta (VL) tilasta Espoo, Kurttila, Puropelto RN:o 6:2, kiinteistötunnus 49-425-6-2
- noin 5543 m² puistoaluetta (VL) tilasta Espoo, Kurttila, Tasala RN:o 6:7, kiinteistötunnus 49-425-6-7
- noin 15476 m² puistoaluetta (VL) määräalasta 49-425-7-9-M607, joka sijaitsee tilalla Espoo, Kurttila, Aronlinna RN:o 7:9.

Asunto Oy Espoon Joukinkallio 1 sitoutuu luovuttamaan:

- noin 150 m² puistoaluetta (VL) määräalasta 49-425-6-8-M101
 - noin 484 m² puistoaluetta (VL) määräalasta 49-425-6-8-M102
 - noin 900 m² puistoaluetta (VL) määräalasta 49-425-6-8-M103
 - noin 1161 m² puistoaluetta (VL) määräalasta 49-425-6-8-M104
 - noin 2084 m² puistoaluetta (VL) määräalasta 49-425-6-8-M105
 - noin 1943 m² puistoaluetta (VL) määräalasta 49-425-6-8-M106
 - noin 1629 m² puistoaluetta (VL) määräalasta 49-425-6-8-M107
- Määräalat sijaitsevat tilalla Espoo, Kurttila, Salola RN:o 6:8.

Asunto Oy Espoon Vuoriharjuntie 44 sitoutuu luovuttamaan noin 2701 m² puistoaluetta (VL) tilasta Espoo, Kurttila, Björkhem RN:o 6:4, kiinteistötunnus 49-425-6-4.

Maanomistajat luovuttavat samalla tilojen osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin vastikkeetta.

Alueet luovutetaan vapaana kiinnityksistä.

Asemakaavan mukaiset katualueet kaupunki saa omistukseensa kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella (MRL 94 §) eikä katualueesta makseta korvausta.

Kasvihuoneista mahdollisesti aiheutuvista saastuneen maaperän puhdistuskustannuksista tilalla 6:4 vastaavat maanomistajat.

Puiden kaato, maa-aineksen otto tai muu vastaavanlainen toiminta kaupungille luovutettavilla alueilla on esisopimuksen voimassaoloaikana mahdollista vain kaupungin luvalla.

Sopimuksen noudattamisen vakuudeksi maanomistajat ovat antaneet kaupungille 1.525.524 euron määräisen pankkitakauksen.

Hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää valtuusto.

Espoon kaupungin ja Sato-yhtymä Oyj:n, Espoon kaupungin ja YIT Tolonen Oy:n, Asunto Oy Espoon Joukinkallio 1:n, Asunto Oy Espoon Vuoriharjuntie 44:n välisten maankäyttösopimusten ja esisopimusten hyväksymisestä päättää valtuusto.

Espoon kaupungin ja Karl Albin Sahlstedtin jakamattoman kuolinpesän sekä Espoon kaupungin ja Per-Erik Wickströmin välisten maankäyttösopimusten hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus (kaupunginhallituksen johtosääntö 3 § 16 -kohta).

PÄÄTÖSHISTORIA

KSL 21.10.1999

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää keskustelun jälkeen jättää asian pöydälle tutustumista varten.

Käsittely --

Jäsen Lopmeri ehdotti Keinosen kannattamana että, nykyinen Tammilaaksontien nimi säilytetään kaavaluonnoksessa eikä sitä muuteta Tammipirtintieksi.

Jäsen Pankasalo ehdotti Mikkolan kannattamana, että asian pöydällä olon aikana tutkitaan korttelin 43071 eteläpuolella myös AP-alueena liitekartan 8/21.10.1999 mukainen alue.

--

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti keskustelun jälkeen jättää asian pöydälle tutustumista varten muilta osin paitsi, että nykyinen Tammilaaksontien nimi säilytetään kaavaluonnoksessa eikä sitä muuteta Tammipirtintieksi.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti, että asian pöydällä olon aikana tutkitaan korttelin 43071 eteläpuolella myös AP-alueena liitekartan 8/21.10.1999 mukainen alue.

Pöytäkirjan liite: Asemakaavan karttaan kokouksessa 4.11.1999 hyväksytty muutos.

KSL 4.11.1999 10 §

Ehdotus

Asemakaavapäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1

hyväksyä RakA 154 §:n mukaista kuulemista varten Tillinmäen asemakaavaluonnoksen, sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutokset, piirustus n:o 3220, päivätty 12.10.1999, muutettu kokouksessa 21.10.1999.

Asemakaavaluonnos käsittää 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42066 ja osan korttelista 42013, 43. kaupunginosan (Vantila) korttelit 43068-43072 sekä niihin liittyvät alueet,

2

pyytää asemakaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväyksestä,

3

edellyttää, että kaavoitus sopimuksia valmisteleva työryhmä selvittää rakentamis- ja yhteistoimintasopimuksen tarpeen eri maanomistajien kanssa,

4

järjestää asemakaavaluonnoksesta tiedotustilaisuuden ja valita sen puheenjohtajaksi

Käsittely

Esittelijä ilmoitti, että asemakaavan selostusta tullaan täydentämään ympäristövaikutusten osalta.

Kokouksessa saadun selvityksen pohjalta jäsen Pankasalo ehdotti Korosuon kannattamana, että asemakaavaluonnokseen lisätään AP- aluetta liitteen 6/4.11.99 mukaiselle alueelle.

Jäsen Gestrin ehdotti Onnelan kannattamana, että kortteli 42027 varataan asemakaavaluonnoksessa opetustoimintaa ja sosiaalitointa palvelevaa rakennusta varten.

Jäsen Pankasalo ehdotti, että tiedotustilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan Eero Korosuo.

Puheenjohtaja totesi kannatetut muutosehdotukset.

Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko Pankasaloon ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Pankasaloon ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Koska Gestrinin ehdotusta myös vastustettiin oli siitä äänestettävä.

Hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne jotka ovat esittelijän kannalla äänestävät jaa ja ne jotka ovat Gestrinin ehdotuksen kannalla äänestävät ei.

Kättä nostaen suoritettussa äänestyksessä äänestivät esittelijän ehdotuksen puolesta (jaa) jäsenet Alhola, Leino, Korosuo, Mäkelä, Pankasalo, Keinonen, Pakarinen ja Lahdentausta eli kahdeksan (8) jäsentä ja Gestrinin ehdotuksen puolesta (ei) äänestivät Gestrin, Onnela ja Hongelin eli kolme (3) jäsentä; kaksi oli poissa.

Gestrinin ehdotus tuli näin hylätyksi kahdeksalla äänellä kolme ääntä vastaan (8/3) kahden ollessa poissa.

Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko Korosuo yksimielisesti valita tiedotustilaisuuden puheenjohtajaksi. Korosuo valittiin yksimielisesti puheenjohtajaksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

1

hyväksyä RakA 154 §:n mukaista kuulemista varten Tillinmäen asemakaavaluonnoksen, sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutokset, piirustus n:o 3220, päivätty 12.10.1999, muutettu kokouksessa 21.10.1999 sekä kokouksessa 4.11.1999 (liite 6/4.11.99).

Asemakaavaluonnos käsittää 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42066 ja osan korttelista 42013, 43. kaupunginosan (Vanttila) korttelit 43068-43072 sekä niihin liittyvät alueet,

2 pyytää asemakaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväyksestä,

3

edellyttää, että kaavoitus sopimuksia valmisteleva työryhmä selvittää rakentamis- ja yhteistoimintasopimuksen tarpeen eri maanomistajien kanssa,

4

järjestää asemakaavaluonnoksesta tiedotustilaisuuden ja valita sen puheenjohtajaksi Eero Korosuo.

RAKA 154 §:N MUKAINEN KUULEMINEN

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 4.11.1999 Tillinmäen asemakaavaluonnoksen nähtäville, päätti pyytää siitä

tarvittavat lausunnot ja edellyttää, että kaavoitussopimuksia valmisteleva työryhmä selvittää rakentamis- ja yhteistoimintasopimusten tarpeen eri maanomistajien kanssa.

Nähtävilläoloaika oli 22.11.1999-13.12.1999. Huomautuksia saatiin 89 kpl.

Eniten vastustettiin rakennusoikeuden ja väestömäärän lisääntymistä alueella sekä Tillinmäentietä, jota vaadittiin tunneliin. Pääosa asukkaista halusi säilyttää alueen nykyisellään: uusia rakennusalueita vastustettiin, rakentamistehokkuudeksi esitettiin enintään $e = 0,20$, nykyiset viheralueet haluttiin säilyttää rakentamattomina, katujen leveydet nykyisinä. Vuoriharjuntielle esitettiin hidasteita, uusia kävelyteitä ja raidevarausta Kauklahdenväylän varresta esitettiin poistettaviksi, samoin työpaikkakortteleita. Päiväkoteja, kouluja ja leikkipaikkoja toivottiin lisää, samoin melusteitä, Vuoriharjuntien parantamista toivottiin pikaisesti. Joissakin huomautuksissa esitettiin rakennusoikeuden korottamista, myös Tillinmäentien rakentamista pikaisesti esitettiin ja vastustettiin oman tilan osan muuttamista viheralueeksi. Näiden lisäksi oli joitakin lähinnä omaa tilaa koskevia yksittäisiä huomautuksia.

Huomautusten perusteella kaavaa tarkistettiin. Tillinmäentie linjattiin hidaskatuna etelämmäksi, nykyisen Leppälaakson paikalle. Tillinmäentien varteen osoitettiin asukkaiden toiveiden mukaisesti tehokasta maankäyttöä ($e = 0,30$), joka esitettiin toteutettavaksi katurajaan kiinni muodostamaan arkkitehtoonisesti yhtenäistä katutilaa. Tillinmäentie jatkuu itään päin voimalinjan läheisyydessä, näin tien eteläpuolelle voitiin osoittaa uudet rakennuskorttelit maanomistajien esitysten mukaisesti.

Vanhan Tillinmäen pientaloalueen osalta tehokkuusluvut laskettiin lukuun $e = 0,20$. Alueen itäosassa on rakentamattomat alueet kaavoitettiin tehokkuudella $e = 0,25$.

Katajalaakson tie katkaistiin ja sen nimi muutettiin Hakkapeliitantieksi.

YOS-kortteli siirrettiin Vuoripirttiin, lisäksi sinne osoitettiin YS-kortteli päiväkodin tarpeisiin. Leikki- ja oleskelualueita esitettiin Vuoripirttiin ja Tillinmäen kentän eteläpuoleiseen puistoon.

Harmaaniityssä esitettiin rakennusoikeuksien ja rakennusmaiden lisäysehdoituksiin oli suhtauduttu pääosin myönteisesti.

Lausuntoja pyydettiin 20 viranomaiselta. Kaikki lausunnot lukuun ottamatta Palolaitosta, Vapaan sivistystyön lautakuntaa ja Ympäristö- ja terveydenhuollon yksikköä saatiin.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota Tillinmäentien linjaukseen, rakennusaloihin ja ohjeellisten tonttijakoihin, materiaalmääräyksiin, radonin aiheuttamiin näkökohtiin, pohjavesialuemääräyksiin, katujen leveyksiin, viheralueiden rakentamiseen, ympäristövaikutusselvityksen laatimiseen, kivikautisen asuinpaikan huomioimiseen, ulkoilureitteihin, Y-kortteleiden riittävyteen, kunnallistekniikan tukikohdan löytymiseen alueelta, muuntamoiden merkitsemiseen kaavakarttaan, liikennemeluun ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimiseen. Lausuntojen perusteella kaavaa ja kaavamääräyksiä tarkistettiin. Tillinmäentie linjattiin kaupunkimaisesti hidaskatuna uuteen paikkaan, esitetyt muutokset rakennusaloihin, ohjeellisiin tonttijakoihin, pohjavesialuemääräyksiin tehtiin. Alueelle osoitettiin yksi uusi Y-kortteli, joka oli tarkoitettu päiväkodin tarpeisiin, sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Muuntamot merkittiin kaavakarttaan. Kaavasta laadittiin ympäristövaikutusselvitys ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Nähtävilläolon jälkeen Tillinmäen maanomistajilta saatiin kirjelmiä. Sune Sahlstedt esitti kioskin kaavoittamista Harmaaniityyn. Kioskin rakennusala osoitettiin Harmaaniityntien varteen. Joukinrinteen asukkaat esittivät huolestumisensa Pirttiharjunpuiston ja Pirttiharjun kaavoittamisesta asuinalueeksi sekä Pirttiharju-nimisen tien rakentamisesta. Aaro Minkkisen perikunta esitti Tillinmäentien uuden linjauksen varteen tulevan uuden asuinalueen tehokkuusluvuksi $e = 0,30$ esitetyn $e = 0,20$ sijaan. Tehokkuusluku nostettiin lukuun $e = 0,25$.

Teiden linjausten muutosten ja teiden katkaisujen johdosta muodostui uusia, erillisiä teitä, joille annettiin uusia nimiä – nimien tarkistamista vaati myös asukkaiden huomautus vanhastaan liian samankaltaisista nimistä. Uudet nimiaiheet liittyvät Tillinmäen nimen historiaan – mikä taas liittyy 30-vuotiseen sotaan. Sen sankaria, kreivi Tillyä leukapartoineen muistuttaja palstoittajan kasvatti-isä, Tilli-setä, on Tillinmäen "henkinen isä". Uusia nimiä ovat mm. 30-vuotisen sodan soturin mukaan nimetty Hakkapeliitantie ja -kuja sekä Ottopojantie ja -kuja.

KSL 19.10.2000 13 §

Ehdotus

Asemakaavapäällikkö:
Kaupunkisuunnittelulautakunta

1 yhtyy Tillinmäki asemakaavaluonnoksesta sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosluonnoksista saatujen huomautusten sekä annettujen lausuntojen johdosta esityslistalta ja esityslistan liitteistä ilmeneviin vastineisiin,

2 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville asettamista varten Tillinmäki asemakaavaehdotuksen sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotukset, piirustus n:o 3220, päivätty 12.10.1999, korjattu 9.11.1999, tarkistettu 10.10.2000. Asemakaavaehdotus käsittää 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42024, 42026-42055, 42057-42068 ja osat kortteleista 42013, 42119 ja 42120, 43. kaupunginosan (Vanttila) korttelit 43068-43073 sekä niihin liittyvät alueet,

3
hyväksyy Tillinmäen kaavoitusta varten laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman,

4
pyytää asemakaavaehdotuksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset uudet lausunnot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväyksestä.

Käsittely

Puheenjohtaja ehdotti jäsen Kurjen kannattamana, että asia pannaan pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko asia yksimielisesti panna pöydälle. Pöydällepanoehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia pantiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan kokoukseen.

KSL 2.11.2000 § 14

Ehdotus

Asemakaavapäällikkö:
Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy Tillinmäki asemakaavaluonnoksesta sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosluonnoksista saatujen huomautusten sekä annettujen lausuntojen johdosta esityslistalta ja esityslistan liitteistä ilmeneviin vastineisiin,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville asettamista varten Tillinmäki asemakaavaehdotuksen sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotukset, piirustus n:o 3220, päivätty 12.10.1999, korjattu 9.11.1999, tarkistettu 10.10.2000. Asemakaavaehdotus käsittää 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42024, 42026-42055, 42057-42068 ja osat kortteleista 42013, 42119 ja 42120, 43. kaupunginosan (Vanttila) korttelit 43068-43073 sekä niihin liittyvät alueet,

3
hyväksyy Tillinmäen kaavoitusta varten laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman,

4
pyytää asemakaavaehdotuksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset uudet lausunnot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväyksestä.

Käsittely

Puheenjohtaja ehdotti Kurjen ja Hongelinin kannattamana, että asia pannaan pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko asia yksimielisesti panna pöydälle. Pöydällepanoa koskenut ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia pantiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan kokoukseen.

KSL 16.11.2000 § 14

Ehdotus Asemakaavapäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhdyttyä Tillinmäki asemakaavaluonnoksesta sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosluonnoksista saatujen huomautusten sekä annettujen lausuntojen johdosta esityslistalta ja asian liitteistä 10-11/19.10.2000 ilmeneviin vastineisiin,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville asettamista varten Tillinmäki asemakaavaehdotuksen sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotukset, piirustus n:o 3220, päivätty 12.10.1999, korjattu 9.11.1999, tarkistettu 10.10.2000. Asemakaavaehdotus käsittää 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42024, 42026-42055, 42057-42068 ja osat kortteleista 42013, 42119 ja 42120, 43. kaupunginosan (Vanttila) korttelit 43068-43073 sekä niihin liittyvät alueet,

3

hyväksyy Tillinmäen kaavoitusta varten laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman,

4

pyytää asemakaavaehdotuksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset uudet lausunnot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväyksestä.

Käsittely

Puheenjohtaja Lahdentausta ehdotti Kurjen kannattamana, että asia palautetaan keskukselle uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein:

1. Korttelit 42119 ja 42120 rakennusoikeus 0,25. Muutetaan korttelit siten, että istutettava korttelinosa poistetaan Tillinmäen tien varresta ja varustetaan meluaidalla kuten kortteli 42019. Laajennetaan korttelia 42042 n. 25 m etelään ja korttelin keskelle osoitetaan katu.

2. Korttelia 42051 pienennetään pohjois- ja itäosaltaan ja korttelin 42047 rajausta muutetaan etelä- ja osittain luoteisosaltaan.

3. Korttelin 42051 pohjoisosaan lisätään AO kortteli tehokkuudella $e = 0,25$ ja katuyhteys Harmaaniityntieltä.

4. Korttelia 42064 kavennetaan länsilaidalta.

5. YOS-kortteli 42024 muutetaan omakotirakennusten ja yleisten rakennusten korttelialueeksi YOS:ksi.

6. Kortteli 42061 muutetaan YO-kortteliksi ja samalla korttelia laajennetaan lounaisosaltaan.

Ohjeet uudelleen valmistelua varten ilmenevät lähemmin pöytäkirjan liitteestä 20/16.11.2000.

Puheenjohtajan asian palauttamista koskenut ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia palautettiin yksimielisesti puheenjohtajan ehdotuksen mukaisesti uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein:

1. Korttelit 42119 ja 42120 rakennusoikeus 0,25. Muutetaan korttelit siten, että istutettava korttelinosa poistetaan Tillinmäen tien varresta ja varustetaan meluaidalla kuten kortteli 42019. Laajennetaan korttelia 42042 n. 25 m etelään ja korttelin keskelle osoitetaan katu.
2. Korttelia 42051 pienennetään pohjois- ja itäosaltaan ja korttelin 42047 rajausta muutetaan etelä- ja osittain luoteisosaltaan.
3. Korttelin 42051 pohjoisosaan lisätään AO kortteli tehokkuudella $e = 0,25$ ja katuyhteys Harmaaniityntieltä.
4. Korttelia 42064 kavennetaan länsilaidalta.
5. YOS-kortteli 42024 muutetaan omakotirakennusten ja yleisten rakennusten korttelialueeksi YOS:ksi.
6. Kortteli 42061 muutetaan YO-kortteliksi ja samalla korttelia laajennetaan lounaisosaltaan.

Ohjeet uudelleen valmistelua varten ilmenevät lähemmin pöytäkirjan liitteestä 20/16.11.2000.

KSL 14.12.2000 § 10

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhyy Tillinmäki asemakaava-aloituksesta sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosaloituksesta saatujen huomautusten sekä annettujen lausuntojen johdosta esityslistalta ja asian liitteistä 1-2/14.12.2000 ilmeneviin vastineisiin,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville asettamista varten Tillinmäki asemakaava-aloituksen sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosaloitukset, piirustus n:o 3220, päivätty 12.10.1999, korjattu 9.11.1999, muutettu 4.12.2000. Asemakaava-aloitus käsittää 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42055, 42057-42068 ja osat kortteleista 42013, 42119 ja 42120, 43. kaupunginosan (Vanttila) korttelit 43068-43073 sekä niihin liittyvät alueet,

3

hyväksyy Tillinmäen kaavoitusta varten laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman,

4

pyytää asemakaava-aloituksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset uudet lausunnot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväyksestä.

Käsittely

Lautakunnalle jaettiin 4.12.2000 päivätty kirje allekirjoittajana Ville Niskanen, Lab Hi-tech Oy.

Pöytäkirjan liite 18/14.12.2000:

- Ville Niskanen, Lab Hi-tech Oy: kirje 4.12.2000

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti,

2

lisäksi merkittiin tiedoksi 4.12.2000 päivätty kirje allekirjoittajana Ville Niskanen, Lab Hi-tech Oy.

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN MRA 27 §:N MUKAINEN KUULEMINEN

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.12.2000 saatujen huomautusten ja annettujen lausuntojen johdosta laaditut vastineet, hyväksyi Tillinmäenasemakaavaehdotuksen nähtäville, hyväksyi Tillinmäen kaavoitusta varten laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja pyysi sen mukaiset lausunnot asemakaavaehdotuksesta.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 22.01.2001 – 20.02.2001. Muistutuksia saatiin 51 kpl, Tillinmäen pienkiinteistöyhdistyksen muistutuksella oli 324 allekirjoittajaa, lisäksi 10 muistutuksessa ilmaistiin hyväksyvä kannanotto ko. muistutukseen.

Pääosa muistutuksista kohdistui edelleen asukasmäärän lisääntymiseen (15 muistutusta) ja Tillinmäentien linjaukseen (11 muistutusta). Kahdessa muistutuksessa kiirehditään Tillinmäentien rakentamista. Vuoriharjuntien muutoksista ja sen käyttämisestä läpikulkutienä muistutetaan edelleen, samoin kolmessa muistutuksessa arvostellaan Vuorenkulman kävelykadun tarpeellisuutta. Kahdeksassa muistutuksessa vaaditaan Pirttiharjunpuiston palauttamista ja kuudessa viheralueiden laajentamista seutukaavan ja yleiskaavaluonnoksen mukaisille virkistysalueille. Pirttiharju-kadun loppuosaa vastustetaan viidessä muistutuksessa, samoin Keskkitien katkaisua. Kahdeksan muistuttajaa vastustaa nykyisten kadun nimien muuttamista (Hakkapeliitantie ja Ottopojantie).

11 muistutusta koskee korkeinta sallittua kerroslukua (1/2)III, joka useimmissa tapauksissa johtuu siitä, että ei tiedetä uuden maankäyttö- ja rakennuslain edellyttävän ko. määräystä, mikäli sallitaan kerrosalaan laskettavien tilojen rakentaminen kellariin kahden asuinkerroksen lisäksi.

Yhdeksässä muistutuksessa vaaditaan MRL:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimista, vaikka se on laadittu ja ksl on hyväksynyt sen samalla, kun hyväksyi ehdotuksen nähtäville.

Lausuntoja pyydettiin 15 viranomaiselta, niitä saatiin 11.

Lausunnoissa esitettiin muutosta kaava-alueen rajaukseen, kulkuyhteyden järjestämistä Pujoparrantien länsipuoleisille tonteille, koulun pallokentän paikkaan, kivikautisen asuinpaikan merkitsemiseen. Koulutontin kokoa, päiväkotitonttien maasto-olosuhteita ja käyttökelpoisuutta, palvelujen puutteellisuutta kritisoitiin. Lisäksi kiinnitettiin huomiota pohjaveden suojeluun, pohjois-eteläsuuntaisen viheryhteyden kapeuteen, viheralueille rakentamiseen, eritasoristeämiseen latua varten, radonin selvittämiseen ja voimajohdon vaara-alueeseen merkitsemiseen.

Muistutusten ja lausuntojen johdosta asemakaavaehdotusta on edelleen työstetty. Tillinmäentien hidaskatunaisuutta on entisestään korostettu mm. kiertoliittymän molemmissa päissä ja hidaskatupysäkein. Nykyinen jatkuva katulinjaus säilytetään Ruukintiellä ja Tillinmäentie liitetään siihen T-liittymällä. Tillinmäentien linjausta on Raasilanmäen kohdalla siirretty mäen reunaan seuraavaksi. Tillinmäentien varressa olevalle kaupungin omistamalle alueelle on kaavoitettu aukio ja virkistysalue, jossa on leikkipaikka. Keskkitieltä on poistettu yhteys Tillinmäentielle ja Keskkitien katkaisu on poistettu.

Kattilalaakson ja Tillinmäen välistä viheraluetta on laajennettu ja Suokulma-niminen katu siirretty viheralueen laidalle, jolloin alueen virkistysarvot paranevat.

Kauklahdenväylän tuntumassa oleva uusi alue on tutkittu myös uudelleen. Tehokkuusluku on laskettu suurimmaksi osaksi luvusta $e=0,40$ lukuun $e=0,30$ ja Vuoripirtintien itäpuoleiset korttelialueet on poistettu ja alue on kaavoitettu virkistysalueeksi. Koulu- ja päiväkotitontit on sijoitettu vierekkäin rakentamisolosuhteiltaan parempaan maastoon Vuoripirtintien länsipuolelle. Tillintien linjausta on siirretty itään päin, urheilukentän eteläpuoleinen A-kortteli on poistettu ja Vuoriharjuntien suuntainen kevyen liikenteen tie luoteispuolella olevan korttelin keskeltä on siirretty Vuoriharjuntien varteen.

Pirttiharjunpuisto on palautettu kaavaan 30 m leveänä. Nykyisten asuinalueiden takana olevien uusien tonttien rakennusoikeus on laskettu lukuun $e = 0,20$.

Metsäkukantie on katkaistu itäisimpään kohtaansa ja jalankulkuyhteys siltä Pirttiharjunpolulle poistettu.

Tillinmäen pienkiinteistöyhdistys järjesti 22.5.2001 keskustelutilaisuuden, johon oli ksl:n puheenjohtajan, asemakaavapäällikön, kaavoittajan ja liikennesuunnittelijan lisäksi kutsuttu Tarja Laine Uudenmaan ympäristökeskuksesta. Siinä sovittiin yhteistyöryhmän perustamisesta kaavoituksen jatkotyöskentelyä varten.

Yhteistyöryhmä on kokoontunut kaksi kertaa: 13.9. ja 4.10.2001. Ryhmässä on puitu muistutusten perusteella laadittavia ratkaisuja ja sovittu uuden Tillinmäentien ja Vuoriharjunpuiston välisen yhteyden kaavoittamisesta Kedonkukan jatkeena. Ratkaisu on perusteltu, koska se keventää katujen liikennemääriä ja tuo mahdollisuuden vaihtoehtoisten reittien valintaan alueella liikuttaessa. Uuden katuyhteyden johdosta on Vuoriharjunpuisto-kadulle osoitettu eritasoristeäminen ladulle.

KSL 7.11.2001 10 §

Ehdotus

Asemakaavapäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1 yhtyy Tillinmäen asemakaavaehdotuksesta sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotuksista saatujen muistutusten sekä annettujen lausuntojen johdosta esityslistan ja asian liitteistä ilmeneviin vastineisiin,

2

toteaa, että asemakaavaehdotukseen ja siihen liittyviin asemakaavan muutosehdotuksiin tehtävät tarkistukset edellyttävät sen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti,

3

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville asettamista varten Tillinmäen asemakaavaehdotuksen sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotukset, piirustus n:o 3220, päivätty 12.10.1999, korjattu 9.11.1999, muutettu 30.10.2001. Asemakaavaehdotus käsittää 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42019, 42021-42026, 42028-42046, 42048-42055, 42057, 42059, 42062-42063, 42065-42069, osat kortteleista 42013, 42119 ja 42120, 43. kaupunginosan (Vanttila) korttelit 43068-43074 sekä niihin liittyvät alueet,

4

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvistä asemakaavan muutosehdotuksista tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväyksestä.

Käsittely

Valmistelija antoi kokouksessa yksityiskohtaisen selostuksen kaavasta.

Jäsen Lahdentausta ehdotti jäsen Leppäkorven kannattamana, että korttelin 42028 Tillintien ja Pirkontien kulmassa istutetun alueen rajausta kavennetaan saman levyiseksi kuin muilla tonteilla.

Jäsen Hemming ehdotti jäsen Terhon kannattamana, että ajo Pirttiharjuun rakennettaisiin nykyisen rasiotien mukaisesti Vuoriharjuntien jatkeena.

Jäsen Byman ehdotti jäsen Wegeliuksen kannattamana, että kaupunkisuunnittelulautakunta jättäneen asian pöydälle seuraavaan kokoukseen puuttuvaan asemakaavanselostukseen ym. paremmin tutustumista varten.

Esittelijä teki teknisen korjauksen, jolla AP-1-korttelin 42059 Vuoripirtintien puoleista istutusaluetta levennetään 7 metrin levyiseksi. Lisäksi Vesipirtintien jalkakäytävä siirretään lähivirkistysalueen puolelle. Asemakaavanselostusta korjataan siten, että tarkemmin selvitetään ne kohdat, joissa poiketaan seutukaavasta ja yleiskaavaluonnoksesta.

Jäsen Siirala ehdotti jäsen Auterisen kannattamana Vesipirtintien loppuosan siirtoa jonkin verran koilliseen kallioharjanteelta, jotta rinteeseen ja harjanteen maisema- ja virkistysarvo säilyy.

Jäsen Wegelius ehdotti jäsen Bymanin ja jäsen Auterisen kannattamana, että tutkitaan Vesisuonenpolun ulottamista Vuoripirtintielle ja sieltä Vuoripirtinpuistoon ja mahdollisuutta tuoda puistoa korttelin 42059 läpi Vuoriharjuntielle. Puheenjohtaja Kurki tulkitse ehdotuksen palautusehdotukseksi.

Puheenjohtaja Kurki totesi, että asian ja kaavakartan otsikot on tarkistettava yhdenmukaisiksi.

Puheenjohtaja totesi pöydällepano-, palautus- ja kannatetut muutosehdotukset. Koska ehdotuksia myös vastustettiin, oli niistä äänestettävä.

Ensiksi käsiteltiin pöydällepanoehdotus. Hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne jotka ovat pöydällepanon kannalla äänestävä jaa ja ne, jotka ovat pöydällepanoa vastaan äänestävät ei.

Kättä nostaen suoritettussa äänestyksessä äänestivät jäsen Bymanin pöydällepanoehdotuksen puolesta (jaa) jäsenet Siirala, Auterinen, Byman ja Wegelius eli neljä (4) jäsentä ja ehdotusta vastaan (ei) jäsenet Tilli, Leppäkorpi, Lahdentausta, Pankasalo, Terho, Hemming, Peltokorpi ja Kurki eli kahdeksan (8) jäsentä. Jäsen Rauhala äänesti tyhjää.

Jäsen Bymanin ehdotus tuli näin hylätyksi kahdeksalla äänellä neljää vastaan (8/4) yhden äänestäessä tyhjää.

Seuraavaksi käsiteltiin jäsen Wegeliuksen palautusehdotus. Hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne jotka ovat palautusehdotuksen kannalla äänestävä jaa ja ne, jotka ovat palautusehdotusta vastaan äänestävät ei.

Kättä nostaen suoritettussa äänestyksessä äänestivät jäsen Wegeliuksen palautusehdotuksen puolesta (jaa) jäsenet Siirala, Auterinen, Byman ja Wegelius eli neljä (4) jäsentä ja ehdotusta vastaan (ei) jäsenet Tilli, Leppäkorpi, Lahdentausta, Pankasalo, Terho, Hemming, Peltokorpi ja Kurki eli kahdeksan (8) jäsentä. Jäsen Rauhala äänesti tyhjää.

Jäsen Wegeliuksen ehdotus tuli näin hylätyksi kahdeksalla äänellä neljää vastaan (8/4) yhden äänestäessä tyhjää.

Seuraavaksi käsiteltiin jäsen Siiralan lisäysehdotus. Hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne jotka ovat esittelijän kannalla äänestävä jaa ja ne jotka ovat jäsen Siiralan ehdotuksen kannalla, äänestävät ei.

Kättä nostaen suoritettussa äänestyksessä äänestivät esittelijän ehdotuksen puolesta (jaa) jäsenet Tilli, Leppäkorpi, Lahdentausta, Rauhala, Pankasalo, Terho, Hemming, Peltokorpi ja Kurki eli yhdeksän (9) jäsentä. Jäsen Siiralan ehdotuksen puolesta (ei) äänestivät jäsenet Siirala, Auterinen, Byman ja Wegelius eli neljä (4) jäsentä.

Jäsen Siiralan ehdotus tuli näin hylätyksi yhdeksällä äänellä neljää vastaan (9/4).

Seuraavaksi käsiteltiin jäsen Lahdentaustan muutosehdotus. Hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne jotka ovat esittelijän ehdotuksen kannalla äänestävä jaa ja ne jotka ovat jäsen Lahdentaustan ehdotuksen kannalla, äänestävät ei.

Kättä nostaen suoritettussa äänestyksessä äänestivät esittelijän ehdotuksen puolesta (jaa) jäsenet Siirala, Auterinen ja Wegelius eli kolme (3) jäsentä. Jäsen Lahdentaustan ehdotuksen puolesta (ei) äänestivät jäsenet Tilli, Leppäkorpi, Lahdentausta, Rauhala, Pankasalo, Terho, Hemming, Peltokorpi ja Kurki eli yhdeksän (9) jäsentä. Jäsen Byman äänesti tyhjää.

Jäsen Lahdentaustan ehdotus tuli näin hyväksytyksi yhdeksällä äänellä kolmea vastaan (9/3) yhden äänestäessä tyhjää.

Lopuksi käsiteltiin jäsen Hemmingin muutosehdotus. Hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne jotka ovat esittelijän kannalla äänestävä jaa ja ne jotka ovat jäsen Hemmingin ehdotuksen kannalla, äänestävät ei.

Kättä nostaen suoritettussa äänestyksessä äänestivät esittelijän ehdotuksen puolesta (jaa) jäsen Byman eli yksi (1) jäsen. Jäsen Hemmingin ehdotuksen puolesta (ei) äänestivät jäsenet Tilli, Leppäkorpi, Lahdentausta, Rauhala, Wegelius, Pankasalo, Terho, Hemming, Peltokorpi ja Kurki eli kymmenen (10) jäsentä. Jäsenet Siirala ja Auterinen äänestivät tyhjää.

Jäsen Hemmingin ehdotus tuli näin hyväksytyksi kymmenellä äänellä yhtä vastaan (10/1) kahden äänestäessä tyhjää.

Jäsen Byman jätti seuraavan sisältöisen pöytäkirjamerkinnän:

"Kysyttäessä lautakunnan puheenjohtajan mahdollisesta jääviydestä tässä asiassa, koska vireillä on oikeuskanslerilla prosessi puheenjohtajan ja eräiden kaava-alueiden maanomistajien kesken, viraston lakimies totesi, ettei minkäänlaista jääviyttä ole. Edelleen kysyttäessä, voidaanko henkilöitä, jotka ovat tehneet kantelun puheenjohtajasta, katsoa olevan keskenään julkisia vihamiehiä, lakimies totesi, ettei hän tältäkään osin näe mitään esteellisyyttä."

Jäsen Byman jätti seuraavan sisältöisen eriyvän mielipiteen:

"Mielestäni lautakunnan olisi vähintäänkin tullut jättää asia pöydälle tarkempaa tutustumista ja puuttuvien asiakirjojen saamista varten, mm. asemakaavaselostus puuttui kokonaan. Se seikka, joka kokouksessa mainittiin, että

asemakaavaselostus on jaettu vuonna 2000 edelliselle lautakunnalle ei asiaa muuksi muuta, kun otetaan huomioon, että pääosa lautakunnan jäsenistä ovat uusia, eivätkä silloin ole lainkaan voineet tutustua asemakaavaselostukseen. Asian valmistelu ja käsittely on ollut virheellinen. Pöydällepanoa ja asemakaavaselostusta oli kuitenkin neljä jäsentä vaatinut. Asian kiireellisyydellä ei asiaa voida sivuuttaa."

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy Tillinmäen asemakaavaehdotuksesta sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotuksista saatujen muistutusten sekä annettujen lausuntojen johdosta esityslistan ja asian liitteistä ilmeneviin vastineisiin,

2

toteaa, että asemakaavaehdotukseen ja siihen liittyviin asemakaavan muutosehdotuksiin tehtävät tarkistukset edellyttävät sen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti,

3

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville asettamista varten Tillinmäen asemakaavaehdotuksen sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotukset, piirustus n:o 3220, päivätty 12.10.1999, korjattu 9.11.1999, muutettu 30.10.2001.

Asemakaavaehdotus käsittää 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42019, 42022-42026, 42028-42046, 42048-42055, 42057, 42059, 42062-42063, 42065- 42069 ja osat kortteleista 42013, 42119 ja 42120, 43. kaupunginosan (Vanttila) korttelit 43068 - 43074 sekä niihin liittyvät alueet (muutoksilla muodostetaan uudet korttelit 42020-42021), siten korjattuna, että korttelin 42028 Tillintien ja Pirkontien kulmassa istutetun alueen rajausta kavennetaan saman levyiseksi kuin tontilla muutoinkin.

Lisäksi AP-1-korttelin 42059 Vuoripirtintien puoleista istutusaluetta levennetään 7 metrin levyiseksi ja Vesipirtintien jalkakäytävä siirretään lähivirkistysalueen puolelle. Asemakaavaselostusta korjataan siten, että tarkemmin selvitetään ne kohdat, joissa poiketaan seutukaavasta ja yleiskaavaluonnoksesta,

4

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvistä asemakaavan muutosehdotuksista tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväyksestä.

Lisäksi asian ja kaavakartan otsikot tarkistetaan yhdenmukaisiksi.

KSL 4.4.2004

Ehdotus

Apulaisasemakaavapäällikkö:
Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy Tillinmäen asemakaavaehdotuksesta sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotuksista saatujen muistutusten sekä annettujen lausuntojen johdosta asian liitteistä ilmeneviin vastineisiin,

2

hyväksyy Tillinmäen asemakaavaehdotuksen sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle, piirustus nro 3220, päivätty 12.10.1999, muutettu 25.03.2002. Asemakaavaehdotus ja asemakaavanmuutosehdotus käsittävät 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42019, 42022-42026, 42028-42046, 42048-42055, 42057, 42059, 42062-42063, 42065-42069, osat kortteleista 42013, 42119 ja 42120, 43. kaupunginosan (Vanttila) korttelit 43068-43074 sekä niihin liittyvät alueet (muutoksilla muodostetaan uudet korttelit 42020 ja 42021).

3

edellyttää, että maanomistajien kanssa neuvotellaan rakentamis- ja yhteistoimintasopimus siten, että sopimus voidaan hyväksyä kaupunginhallituksessa samanaikaisesti asemakaavan kanssa.

Käsittely

Esittelijä täydensi esityslistatekstin kappaleita sopimusneuvottelut ja hyväksyminen edellä olevan mukaiseksi ja asemakaavan selostuksen kappaletta 32 Maanomistus.

Kokouksessa jaettiin myöhästyneenä (3.4.2002) saapunut muistutus ja siihen laaditut vastineet, pöytäkirjan liite 14.

Käydyn keskustelun perusteella esittelijä lisäsi asemakaavamuutosehdotukseen seuraavan: Korttelissa 42037 olevan muuntamon rakennusala (vm) siirretään Espoon Sähkön kanssa sovittavalle paikalle, pois tilalta 1:69.

Jäsen Terho ehdotti Wegeliuksen kannattamana, että Vuoriharjuntie siirretään pääosin kulkemaan vanhaa tiepohjaa pitkin, katualueen "taskut" pois. Tilojen 1:65 ja 1:69 (kortteli 42037) kohdalla tie pohjoisemmaksi, etteivät sadevedet pääse virtaamaan taloon. Talosta on saatava sadevedet virtaamaan katuun päin.

Jäsen Byman ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Jäsen Uosukainen ehdotti Siiralan kannattamana, että asemakaavaehdotus muutettava/palautettava siten, että kortteiden 42062, 42063 ja 43073 raja-alue muutettava yleiskaavaluonnoksen mukaiseksi.

Jäsen Byman teki seuraavat erilliset muutosehdotukset:

1. Seuraavien korttelien asemakaavamerkinnäksi muutetaan AO, II, e=0,20: 42019, 42037, 42057, 42068.
2. Korttelin 42034 asemakaavamerkinnäksi AO, II, e=0,25.
3. Korttelien 42051-51-53-59 rakennusalat muutetaan VL-alueeksi.
4. Korttelien 42062 ja 42063 rakennusalat muutetaan VL-alueeksi.
5. Korttelin 42039 rakennusala muutetaan VL-alueeksi.
6. Korttelin 42026, 42065, 42066 asemakaavamerkinnäksi AP-I, II, e=0,30.
7. Korttelin 42046 istutettava tontinosa muutetaan 30-40 metriä leveäksi ja e=0,20.
8. Pirttikorpi-niminen katualue poistetaan.
9. Vuorikukantie muutetaan alkavaksi Metsäkukantieltä suorana osuutena.
10. Kortteli 43073 muutetaan takaisin VL-alueeksi.
11. Kortteli 42055 muutetaan pääosin asuinalueeksi AO, II, e=0,20 tasapuolisesti muiden maanomistajien mukaisesti ja viheralue-rajaukset huomioiden.

Jäsen Lahdentausta ehdotti Leppäkorven kannattamana, että käsittelyhistoria merkitään listatekstiin.

Kokous keskeytettiin puheenjohtajan päätettyä keskustelu klo 19.30 ja kokousta jatkettiin klo 21.30 päätöksenteolla.

Puheenjohtaja totesi jäsen Bymanin palautusehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko jäsen Terhon kannatettu ehdotus hyväksyä yksimielisesti, eikä sitä vastustettu.

Koska Uosukaisen kannatettua ehdotusta myös vastustettiin, oli siitä äänestettävä.

Hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne jotka ovat esittelijän ehdotuksen kannalla, äänestävät jaa ja ne, jotka ovat Uosukaisen ehdotuksen kannalla, äänestävät ei.

Kättä nostaen suoritettussa äänestyksessä äänestivät esittelijän ehdotuksen puolesta (jaa) jäsenet Leppäkorpi, Lahdentausta, Wegelius, Pankasalo, Terho, Hemming ja Kurki sekä varajäsenet Njälsson, Rauhala ja Pakarinen eli yhteensä kymmenen (10) ääntä ja Uosukaisen ehdotuksen puolesta (ei) jäsenet Uosukainen, Byman ja varajäsen Siirala eli yhteensä kolme (3) ääntä.

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin kymmenellä äänellä kolmea vastaan (10/3).

Puheenjohtaja totesi jäsen Bymanin tekemien muutosehdotusten (1- 11) raukeavan kannattamattomana.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Lahdentaustan kannatettu ehdotus hyväksyä yksimielisesti, eikä sitä vastustettu.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Äänestyksen jälkeen

1

yhtyy Tillinmäen asemakaavaehdotuksesta sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotuksista saatujen muistutusten sekä annettujen lausuntojen johdosta asian ja pöytäkirjan liitteistä ilmeneviin vastineisiin,

2

hyväksyy Tillinmäen asemakaavaehdotuksen sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle, piirustus nro 3220, päivätty 12.10.1999, muutettu 25.03.2002. Asemakaavaehdotus ja asemakaavanmuutosehdotus käsittävät 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42019, 42022-42026, 42028-42046, 42048-42055, 42057, 42059, 42062-42063, 42065-42069, osat kortteleista 42013, 42119 ja 42120, 43. kaupunginosan (Vanttila) korttelit 43068-43074 sekä niihin liittyvät alueet (muutoksilla muodostetaan uudet korttelit 42020 ja 42021).

Korttelissa 42037 olevan muuntamon rakennusala (vm) siirretään Espoon Sähkön kanssa sovittavalle paikalle, pois tilalta 1:69.

Vuoriharjuntie siirretään pääosin kulkemaan vanhaa tiepohjaa pitkin, katualueen "taskut" pois. Tilojen 1:65 ja 1:69 (kortteli 42037) kohdalla tie pohjoisemmaksi, etteivät sadevedet pääse virtaamaan taloon. Talosta on saatava sadevedet virtaamaan katuun päin.

3

edellyttää, että maanomistajien kanssa neuvotellaan rakentamis- ja yhteistoimintasopimus siten, että sopimus voidaan hyväksyä kaupunginhallituksessa samanaikaisesti asemakaavan kanssa.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta päätti, että käsittelyhistoria merkitään listatekstiin.

Jäsen Byman jätti pöytäkirjaan merkittäväksi seuraavan eriävän mielipiteensä lautakunnan päätöksen johdosta: "Puheenjohtajan esteellisyys

Asia oli edellisen kerran esillä syksyllä 2001, jolloin epäilin puheenjohtaja Kurjen esteettömyyttä. Asiasta ei ole tullut uutta tietoa. Eli katson puheenjohtajan olevan esteellinen käsittelemään ja päättämään tästä asemakaavasta, koska eduskunnan oikeusasiamiehelle on tehty kantelu puheenjohtajan menettelystä kieltää poikkeuslupien käsittely ja myöntäminen tälle nimenomaiselle kaava-alueelle ennen asemakaavan hyväksymistä. Prosessi on verrattavissa oikeudenkäyntiin. Keskenään julkisina vihamiehinä voidaan pitää kantelun tehneitä maanomistajia ja puheenjohtaja Kurkea, jonka puolueettomuus on siten vaarantunut. Koska kysymyksessä on eri maanomistajien väliset huomattavat taloudelliset intressit, esteellisen henkilön mukanaolo käsittelyssä ja päätöksenteossa voi aiheuttaa erityistä haittaa yhdelle tai useammalle maanomistajalle ja hyötyä toisille. Kun asiaan oli kiinnitetty huomiota, olisi puheenjohtajan, ottaen huomioon hänen erityisen vastuullinen asema ja tehtävä asiassa, tullut mieltää se mahdollisuus, että hän mahdollisesti on jäävi, ja saattaa lautakunnan ratkaistavaksi, voiko hän osallistua asian käsittelyyn ja päätöksentekoon. Siihenkin ratkaisuun hän olisi ollut jäävi osallistumaan.

Seutukaavan (maakuntakaavan) ja yleiskaavan vastaisuus, rakentaminen pohjavesialueelle

Seutukaavan ja yleiskaavan tulee olla lähtökohtana asemakaavoitukselle. Kysymys on Keskuspuisto II:n alueesta, jossa seutukaavan mukainen viheralue itä-länsi suunnassa on kapeimmillaan noin 500 metriä ja jossa kaupunginhallituksen hyväksymän yleiskaavan viheralue on kapeimmillaan noin 300 metriä. Asemakaavaehdotuksessa viheralue on kapeimmillaan 100 metriä. Myös pohjois-etelä suuntainen yhteys on kavennettu lähes olemattomaksi. Näin räikeitä perusteettomia viheralueloukkauksia ei ole ennen nähty, eikä niitä voi hyväksyä. Myös tärkeälle 1-luokan pohjavesialueelle, joka lähes kokonaan on seutukaavan mukaisella viheralueella, on esitetty melko laajaa ja tässä kaavassa raskainta rakentamista.

Asukkaiden kuuleminen

Yli 20 vuotta kestäneen kaavoitusprosessin aikana asukkaita ja maanomistajia on kuultu lukuisilla asemakaavan nähtävillä oloilla ja he ovatkin huomauttaneet ja muistuttaneet luonnoksista ja ehdotuksista ahkerasti. Huomautusten ja muistutusten perusteella kaavaan on tehty lukuisia pieniä ja kosmeettisia muutoksia. Varsinaiset oleelliset muutokset asemakaavaan on tehty sellaisten maanomistajien maille, jotka eivät ole tehneet huomautuksia eikä muistutuksia. Pääasiassa näille on luotu uutta rakennusoikeutta viheralueille. Tämä on irvikuva koko kaavoitusprosessin kuulemismenettelylle. Tällaista menettelyä eivät lainlaatijat varmaankaan ole tarkoittaneet, kun ovat halunneet lisätä ihmisten osallistumista ja vaikutusmahdollisuuksia asemakaavoitukseen ja asuinympäristönsä suunnitteluun.

Kaavoituksen periaatteet

Keskeisenä ajatuksena kaupunkisuunnittelussa on pidetty periaatetta, että taajaman keskusta suunnitellaan tehokkaaksi korkeammilla tehokkuuksilla, jotka sitten laskevat kun siirrytään keskustasta poispäin ja päädytään lopulta reuna-alueelle, jossa viheralue alkaa. Tässä kaavassa on tehty päinvastoin. Keskeinen omakotialue on kaavoitettu maltillisesti pientaloalueeksi, jossa muutokset ja tiivistyminen tapahtuvat ajan myötä ilman dramaattisia käännteitä. Omakotialueen laidat, jotka kaikissa aikaisemmissa suunnitelmissa on suunniteltu viheralueiksi, on yllättäen aivan kaavan loppuvaiheessa muutettu muuta aluetta huomattavan tehokkaammaksi asuinalueeksi kerrostaloinen ilman, että kukaan on sitä edes näkyvästi vaatinut. Tehokkaiden reuna-alueiden uuden asutuksen koko liikenne johdetaan vanhan omakotialueen läpi.

Periaatteena on myös pidetty, että rakennetaan etelärinteisiin ja rakentamiselle sopiville paikoille ja kallioiden lakialueet ja pohjoisrinteet jätetään rakentamatta. Tässä kaavassa rakentamista esitetään sekä jyrkille kalloille että pohjoisrinteisiin, jotka piti säilyttää viheralueina virkistyskäyttöön. Eikä tehokas rakentaminen pohjavesialueelle varmaankaan ole eduksi pohjavedelle.

Tasapuolisuus

Rakennusoikeuksia on kaavoitusprosessin loppuvaiheessa lisätty erityisesti alueen suurmaanomistajien maille. 1970-luvulla alkaneen asemakaavan laatiminen ja vuonna 1980 nähtävillä ollut luonnos sisälsi nykyisten asukkaiden maille 91.000 km² ja suurmaanomistajien maille 32.000 km² rakennusoikeutta. Vuonna 1997 oli tilanne vielä ennallaan mutta vuonna 1999 tapahtuneen voimakkaan muutoksen seurauksena suurmaanomistajien maille esitetään nyt yli kolminkertaista (106.000 km²) rakennusoikeutta pääosin viheralueille lisättyinä ja nykyisille asukkailla 99.000 km² eli 9 % korotusta. Kaava-asiakirjoissa ei löydy edes vaatimuksia tällaisille korotuksille.

Prosessivirheitä

Aluetta on kaavoitettu jo 25 vuoden ajan. Maanomistajille esitetyt kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet ovat olleet lähes samat vuoteen 1999 saakka, jonka jälkeen ne ovat kokeneet melko radikaalin käänteen. Muutoksen on saanut aikaan asukkailla tuntematon lautakunnan jäsenistä koostunut työryhmä, josta ei tiedetä, onko se ollut virallinen kunnallinen toimielin, miten jäsenet on siihen valittu, keitä he ovat olleet, mikä tehtävä, asema ja päätösvalta työryhmällä on ollut, ja minkälaisia päätöksiä se mahdollisesti on tehnyt sekä onko se mitenkään ollut julkisen kontrollin alaisena?

Lautakunnan vuonna 1997 tekemää tavoiteohjelmapäätöstä ja esitystä kaupunginhallitukselle 130.000 km²:n rakennusoikeuden kaavoittamiseksi Tillinmäkeen ei koskaan ole viety kaupunginhallituksen päätettäväksi. Sen sijaan työryhmän esityksestä 190.000 km²:n kaavoittamiseksi kaupunginhallitus päätti kaavoittaa 187.000 km² Tillinmäen alueelle. Ts. eräät lautakunnan jäsenet mitätöivät itse lautakunnan virallisen päätöksen. Valtuuston tekemä väestöennusteen korotus on huono perustelu suurmaanomistajien viheraluerakentamiselle.

Esityslistan sivulla 21 todetaan ?Kaavoituksen ollessa näin pitkällä ei erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ole laadittu?. Milloin sitten? Eikö sellainen pitä kuitenkin tehdä?

Asiakirjoissa vilisee mainintoja kaavan nähtävillä oloaikojen ulkopuolella tapahtuneista esityksistä ja vaatimuksista, ja kaavaan on tehty lukuisia ja huomattavia muutoksia täysin dokumentoimattomista yhteydenotoista. Onko virallisten aikarajoihin sidottujen kuulemistapahtumien tarkoitus ainoastaan täyttää lain velvoite ilman tai vähäisin vaikutuksin? Todelliset, merkittävät muutokset saadaan aikaan muina aikoina konsultteja ja asiamiehiä hyväksikäyttäen.

Riittäviä selvityksiä ei ole laadittu. Esimerkiksi seutukaavan ja yleiskaavan mukaisia viheralueita ei ole merkitty samaan karttapiirrookseen asemakaavan kanssa, vaan ne ovat erillisinä liitteinä ja kukin eri mittakaavassa toisiinsa nähden. Ellei asiaa tunne tai vaivalla tutki, todellinen tilanne ei avaudu.

Hakkapelitan päiväkotitontti sijaitsee voimalinjan vaikutusalueella eikä aluejaoston mielestä sovellu päiväkotikäyttöön. Mitä järkeä on kaavoittaa päiväkotitontti, joka ei koskaan tule siihen käyttöön?

Tapaus Puustinen

Korttelissa 42054 on erään maanomistajan tilasta 90 % merkitty viheralueeksi. Seutukaavassa ja yleiskaavassa tämä alue on suurimmalta osalta merkitty asuinpienalojen korttelialueeksi. Kaavoittaja perustelee ratkaisua sillä, ettei maanomistaja ole huomauttanut eikä muistuttanut asiasta, tila on jyrkkää kalliorinnettä ja maisema-arvot ovat merkittävät ja että tilasta on aikaisemmin palstoitettu suuria alueita. Kokouksessa todettiin vielä, etteivät omistajat ole edes espoolaisia!

Jos ei ole espoolainen, mutta omistaa maata Espoossa, voi kaavan nähtävillä olo jäädä huomaamatta. Siitä ei voi rankaista tätä maanomistajaa kaavoittamalla hänen rakennusmaansa viheralueeksi, kun muu osa samasta korttelista on kuitenkin merkitty rakennusmaaksi. Tila on kaunista etelään viettävää kalliorinnettä, jota on seutu- ja yleiskaavassa pidetty soveltuvana rakennusmaaksi. Vertaa: Pääosin ylempiasteisten kaavojen viheralueelle sijoittuva kortteli 42046 on huomattavasti jyrkempää lähinnä itään viettävää kaunista kalliorinnettä, ja se on kuitenkin kokonaan osoitettu neljään kerrokseen oikeuttavaan asuntorakentamiseen. Puustisen tilasta 200 metriä länteen on vastaavaan jyrkkään kalliomaisemaan viheralueelle sijoitettu kortteli 42057 kokonaan AP II 0,25 asuinrakentamiseen. Lisäksi Harmaaniityn puolella kortteleita 43070, 43071 ja 43073 koskee sama asia.

Jos isolla perikunnalla on ollut suuret maanomistukset Tillinmäessä ja muuallakin Espoossa, ja niitä on palstoitettu eräille perikunnan osakkaille rakennusmaaksi, niin sillä ei voi perustella toisten osakkaiden osuuden kaavoittamiseksi viheralueeksi varsinkaan, kun ylempiasteiset kaavatkin osoittavat muuta. Tilan rajoja noudattavat suorat viheraluerajat osoittavat, että kyseessä on rakennusmaan viheralueeksi kaavoittaminen omistuksen perusteella, ei luonnonolosuhteiden mukaan, jotka ovat epäsäännöllisen pyöreät. Tämän rakennusmaan muuttamisella viheralueeksi ei voi eikä pidä perustella muualla kaava-alueella viheralueen muuttamista rakennusmaaksi, varsinkin kun se ajallisesti oli tapahtunut jo paljon aikaisemmassa vaiheessa.

Johtopäätökset

1980 nähtävillä ollut kaavaluonnos olisi pienillä muutoksilla johtanut kokonaisuutena tarkastellen nykyisten asukkaiden ja pienmaanomistajien kannalta parempaan lopputulokseen kuin nykyinen ehdotus. Osallistumis- ja kuulemis-menettely on tässä tapauksessa johtanut huonompaan tulokseen, kun viheralueille on oudosti kaavoitettu runsaasti lisää rakennusoikeutta.

Lottoaminen ei kannata, koska jättipotit osuvat sattumanvaraisesti niin harvoille. Espoossa kaavoitettavien maiden liepeiltä kannattaa sen sijaan hankkia viheralueiksi suunniteltuja alueita, koska ne yleensä saadaan halvalla. Tillinmäen kaavassa ollaan tarjoamassa lukuisia jättipotteja, joiden todennäköisyys on lähelle yhtä, ja tekemässä joukko kaavamiljonäärejä.

Tillinmäen asemakaava tulee kuitenkin keskeisiltä osin hyväksyä. Seutukaavan ja yleiskaavan mukaiselle viheralueelle ulottuvat korttelit tulee rajata kaavasta pois sekä Tillinmäen että Harmaaniityn alueelta."

Muistuttajakartta ja katukartat ovat nähtävillä kokouksessa.

KH 18.5.2004 § 6

Ehdotus

Teknisen toimen johtaja:

Kaupunginhallitus

1

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy

1.1

12.10.1999 päivätyin ja 14.5.2002 muutetun piirustuksen nro 3220 mukaisen Tillinmäen asemakaavaehdotuksen liitteestä ilmenevästi muutettuna (kaava-alueesta rajataan pois korttelit 43068 ja 43069, niiden välinen VL -alue, Harmaalaako -niminen VL -alue, viereinen EV -alue ja osa Kauklahdenväylää) sekä Kivenlahden teollisuusalue,

Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotuksen. Asemakaavaehdotus ja asemakaavanmuutosehdotus käsittävät 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42019, 42022-42026, 42028-42046, 42048-42055, 42057, 42059, 42062-42063, 42065-42069, osat kortteleista 42013, 42119 ja 42120, 43. kaupunginosan (Vanttila) korttelit 43070-43074 sekä niihin liittyvät alueet (muutoksilla muodostetaan uudet korttelit 42020 ja 42021); alue 420600.

1.2

Espoon kaupungin ja Sato-Yhtymä Oyj:n välisen 18.2.2004 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta.

1.3

Espoon kaupungin ja YIT Tolonen Oy:n, Asunto Oy Espoon Joukinkallio 1:n, Asunto Oy Espoon Vuoriharjuntie 44:n välisen 2.4.2004 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta.

2

hyväksyy

2.1

Espoon kaupungin ja Karl Albin Sahlstedtin jakamattoman kuolinpesän välisen 16.12.2003 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen.

2.2

Espoon kaupungin ja Per-Erik Wickströmin välisen 26.2.2004 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen.

Käsittely

Honkanummi ehdotti Lahden kannattamana, että asemakaavaehdotuksesta korttelit 42062, 42063 ja 43073 palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että taataan riittävän leveä viheryhteys Keskuspuiston ja Saunalahden välille.

Keskustelun palauttamisesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että osittaista palautusta koskevan ehdotuksen johdosta oli äänestettävä, koska ehdotusta oli vastustettu.

Nimenuotoäänestyksessä palautusehdotuksen puolesta äänestivät Honkanummi, Lahti ja Mikkola eli kolme jäsentä ja sitä vastaan Eriksson, Haglund, Jouhtimäki, Koivunen, Kurki, Rytönen, Pankasalo, Pikkusaari, Rantala, Särkijärvi, Viljakainen ja Erkama eli 12 jäsentä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hylänneen osittaista palautusta koskevan ehdotuksen ja asian käsittelyn jatkuvan.

Lahti ehdotti Honkanummen kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että pöydällepanoehdotuksen johdosta oli äänestettävä, koska ehdotusta oli vastustettu.

Kädennostoäänestyksessä pöydällepanoehdotuksen puolesta annettiin kolme ääntä ja sitä vastaan 12 ääntä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hylänneen pöydällepanoehdotuksen ja asian käsittelyn jatkuvan.

Mikkola teki seuraavan pöytäkirjamerkinnän:

"Asemakaavat, osayleiskaavat, yleiskaava ja isot kaavamuutokset tulee tuodaan kaupunginhallitukselle tutustumista varten ennen kuin ne tulevat listalle."

Lahti ja Honkanummi yhtyivät Mikkolan pöytäkirjamerkintään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että koska päätösehdotukseen ei oltu tehty muutosehdotuksia, se oli tullut yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Honkanummi ilmoitti seuraavan eriävän mielipiteensä:

"Vastoin perinteistä kaupunginhallitusmenettelyä (jonka mukaan ensimmäisellä kaupunginhallituksen käsittelykerralla isot asiat voidaan jättää pöydälle) näin iso ja pitkään valmisteltu asia tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn tilanteessa, jossa asiaa ei voida jättää pöydälle valtuuston kesälomien takia. Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelystä on kulunut yli kaksi vuotta ennen kuin asia tuodaan tällaisena ajankohtana kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaupunginhallituksella olisi pitänyt olla mahdollisuus saada tietoa pohjavesiselvityksistä ja -suosituksista, samoin kaavaehdotuksen suhteesta lainvoimaiseen seutukaavaan sekä yleiskaavaluonnokseen. Tästä syystä esitin kolmen korttelin palauttamista uudelleen valmisteltavaksi (vastaavasti kuten esittelijä poisti kaksi korttelia ja muita alueita asemakaavaesityksestä)."

Lahti ja Mikkola yhtyivät Honkanummen eriävään mielipiteeseen.

OHEISMATERIAALI

Tillinmäki, asemakaavan kartta, piir.nro 3220, päivätty 12.10.1999, muutettu 14.5.2002
Tillinmäki asemakaavan selostus, päivätty 12.10.1999, muutettu 14.5.2004 (tarkistettu 25.5.2004)

Muistutusten lyhennelmät ja vastineet
Lausuntojen lyhennelmät ja vastineet
Lisa Puustisen ym. kirjoitus 20.4.2002
Maankäyttösopimus Karl Albin Sahlstedt
Maankäyttösopimus Wickström Per-Erik

LIITTEET

Asemakaavapäällikön kirje 18.3.2004; kaava-alueen raajaminen
Maankäyttösopimus Sato-Yhtymä Oyj
Maankäyttösopimus YIT Tolonen Oy
LIITE 4 - 6

Ehdotus

Kaupunginhallitus:

Valtuusto hyväksyy

1

12.10.1999 päivätyn ja 14.5.2002 muutetun piirustuksen nro 3220 mukaisen Tillinmäen asemakaavaehdotuksen liitteestä ilmenevästi muutettuna (kaava-alueesta rajataan pois korttelit 43068 ja 43069, niiden välinen VL -alue, Harmaalaakso -niminen VL -alue, viereinen EV -alue ja osa Kauklahdenväylää) sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotuksen. Asemakaavaehdotus ja asemakaavanmuutosehdotus käsittävät 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42019, 42022-42026, 42028-42046, 42048-42055, 42057, 42059, 42062-42063, 42065-42069, osat kortteleista 42013, 42119 ja 42120, 43. kaupunginosan (Vanttila) korttelit 43070-43074 sekä niihin liittyvät alueet (muutoksilla muodostetaan uudet

korttelit 42020 ja 42021); alue 420600.

2

Espoon kaupungin ja Sato-Yhtymä Oyj:n välisen 18.2.2004 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta.

3

Espoon kaupungin ja YIT Tolonen Oy:n, Asunto Oy Espoon Joukinkallio 1:n, Asunto Oy Espoon Vuoriharjuntie 44:n välisen 2.4.2004 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta.

KÄSITTELY

Byman ehdotti, että asia jätetään pöydälle valtuuston seuraavaan kokoukseen.

Niemi Jääskeläisen kannattamana teki seuraavan toivomusehdotuksen:

"Valtuusto esittää toivomuksenaan, että Tillinmäen alueen liikenneturvallisuus taataan jo alueen rakennusaikana."

Honkanummi Värmälän, Saarikosken ym. kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

"Kohtaan 1.

12.10.1999 päivätyn ja 14.5.2002 muutetun piirustuksen nro 3220 mukaisen Tillinmäen asemakaavaehdotuksen liitteestä ilmenevästi muutettua (kaava-alueesta rajataan pois korttelit 43068 ja 43069, niiden välinen VL-alue, Harmaalaakso-niminen VL-alue, viereinen EV-alue ja osa Kauklahdenväylää)

sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski I C, muutos, asemakaavanmuutosehdotuksen. Asemakaavaehdotus ja asemakaavanmuutosehdotus käsittävät 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42019, 42022-42026, 42028-42046, 42048-42055, 42057, 42059, 42065-42069, osat kortteleista 42119 ja 42120, 43. kaupunginosan (Vanttila) korttelit 43070-43072, 43074 sekä niihin liittyvät alueet; alue 420600.

Kaava-alueesta rajataan täten pois kortteli 42013, eikä kortteleita 42020 ja 42021 muodosteta, samoin Raasilanmäen tievaraus poistetaan. Kaava-alueesta rajataan pois myös korttelit 42062, 42063 sekä 43073 riittävän leveän viheryhteyden takaamiseksi Keskuspuiston ja Saunalahden välille sekä ykkösluokan pohjavesialueen turvaamiseksi."

Heidi Mikkola teki seuraavan palautusehdotuksen:

"Valtuusto palauttaa Tillinmäen asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi, koska se ei kohtele maanomistajia tasapuolisesti, ota riittävästi huomioon pohjavesialuetta, säilytä pientaloalueiden luonnetta ja riittävästi viheraluetta eikä liikenteen haittavaikutuksiin ja ongelmiin ole löydetty asukkaita tyydyttäviä ratkaisuja ja on ilmennyt, että eräät alueet haluttaisiin rajata pois uudelleen suunnittelua varten."

Värmälä Hertellin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

"Muutosesitys kohtaan 1.

12.10.1999 päivätyin ja 14.5.2002 muutetun piirustuksen nro 3220 mukaisen Tillinmäen asemakaavaehdotuksen liitteestä ilmenevästi muutettua (kaava-alueesta rajataan pois korttelin 43068 ja 43069, niiden välinen VL-alue, Harmaalaakso-niminen VL-alue, viereinen EV-alue ja osa Kauklahdenväylää) sekä Kivenlahden teollisuusalue, Kivenlahden teollisuusalue II, Kattilalaakso II, Kattilalaakso III, Latokaski I länsiosa, muutos ja Latokaski 1 C, muutos, asemakaavanmuutosehdotuksen. Asemakaavaehdotus ja asemakaavanmuutosehdotus käsittävät 42. kaupunginosan (Saunalahti) korttelit 42014-42019, 42022-42026, 42028-42046, 42048-42055, 42057, 42059, 42062-42063, 42065-42069, osat kortteleista 42119 ja 42120, 43. kaupunginosan (Vanttila) korttelit 43070-43074 sekä niihin liittyvät alueet; alue 420600. Kaava-alueesta rajataan pois kortteli 42013, eikä kortteleita 42020 ja 42021 muodosteta. Raasilanmäen tievaraus poistetaan."

Hertell ja Gestrin kannattivat Bymanin pöydällepanoehdotusta.

Keskustelun pöydälle jättämisestä päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat Bymanin pöydällepanoehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka vastustavat sitä, äänestävät "ei". Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 44 äänellä 22 ääntä vastaan ja 1 ollessa poissa hylkäsi Bymanin pöydällepanoehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Byman kannatti Heidi Mikkolan palautusehdotusta.

Keskustelun asian palauttamisesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat Heidi Mikkolan palautusehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka vastustavat sitä, äänestävät "ei". Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 60 äänellä 6 ääntä vastaan ja 1 ollessa poissa hylkäsi Heidi Mikkolan palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kaupunginhallituksen esityksestä poikkeavaa ehdotusta.

Puheenjohtaja ehdotti seuraavaa käsittelyjärjestystä:

Ensin asetetaan vastakkain Honkanummen ja Värmälän muutosehdotukset. Tämän jälkeen voittanut ehdotus asetetaan vastakkain kaupunginhallituksen ehdotuksen kanssa.

Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat Honkanummen ehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Värmälän ehdotusta, äänestävät "ei". Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 28 äänellä 20 ääntä vastaan, 18 äänestäessä tyhjää ja 1 ollessa poissa hylkäsi Honkanummen muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Tämän jälkeen puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Värmälän ehdotusta, äänestävät "ei". Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 45 äänellä 21 ääntä vastaan ja 1 ollessa poissa hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Tämän jälkeen otettiin käsiteltäväksi toivomus.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Niemen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska toivomusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen.

Päätös

Valtuusto:

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi valtuusto hyväksyi seuravan toivomuksen:

"Valtuusto esittää toivomuksenaan, että Tillinmäen alueen liikenneturvallisuus taataan jo alueen rakennusaikana."

Saarikoski ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

"Tillinmäen asemakaavassa on osoitettu voimakasta rakentamista (e=0,30 - 0,35) Keskuspuistoon tunkeutuville kortteleille 42062, 42063 ja 43073. Alue on voimassa olevassa seutukaavassa viheraluetta, joka muodostaa Keskuspuistosta Saunalahdelle jatkuvan viheryhteyden. Korttelit sijoittuvat lisäksi Brinkinmäen tärkeälle I-luokan

pohjavesialueelle, jolla sijaitsee myös vedenottamo. Mäki- ja rinnealueilla sijaitsevien kortteleiden rakentaminen saattaa kaikista varotoimenpiteistä huolimatta vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun ja määrään.

Myös kaava-alueen kaakkoisosassa on osoitettu rakentamista viheralueen keskelle Raasilanmetsään, kortteleihin 42020 ja 42021. Rakentaminen pirstoo viheralueen, joka on osa pohjois-eteläsuuntaista viheryhteyttä ja alueen asukkaiden tärkeä lähivirkistysalue. Alueen merkitys virkistysalueena tulee nykyisestäänkin kasvamaan lähialueiden tiivistymisen myötä.

Edellä esitetyn perusteella korttelin 42062, 42063 ja 43073 sekä 42020 ja 42021 olisi tullut rajata pois kaava-alueesta esittämämme muutosesityksen mukaisesti."

Saarikosken eriävään mielipiteeseen yhtyi Hertell, Matikka, Aropaltio, Honkanummi, Inkinen, Kasvi, Knaapila, Linnala, Saarinen, Merva Mikkola ja Värmälä.

Heidi Mikkola ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

"Tillinmäen asemakaava olisi pitänyt palauttaa uudelleen valmisteltavaksi, koska se ei kohtele maanomistajia tasapuolisesti, ota riittävästi huomioon pohjavesialuetta, säilytä pientaloalueiden luonnetta ja riittävästi viheraluetta eikä liikenteen haittavaikutuksiin ja ongelmiin ole löydetty asukkaita tyydyttäviä ratkaisuja ja on ilmennyt, että eräät alueet haluttaisiin rajata pois uudelleen suunnittelua varten."

Byman ilmoitti eriävään mielipiteen päätökseen.