

Alue 331003

Asianumero 867/2019

Lillhemtinpiha

Asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Julkisten rakennusten korttelialue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Uudisrakentaminen suunnitellaan siten, että se sopeutuu alueella olevien rakennusten ominaispiirteisiin sekä olemassa olevien rakennusten hierarkiaan. Paikallishistoriallisesti arvokkaat rakennukset säilytetään ja niiden korjaus- ja muutostyöt suunnitellaan siten, että ne mahdollistavat asumisen.



Kuva: suunnittelualan sijainti opaskarttapolhjalla.



Kuva: alustava suunnittelualan rajaus ortokartalla.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän suuralueella Olarin pohjoispuolella ja rakenteilla olevan Suurpellon alueen länsipuolella, Henttaalla. Katuosoite on Tikasmäentie 1. Suunnitteluun sisällytetään korttelin kiinteistö 2:193 ja siihen liittyvä Lillhemtinpiha (21G2). Varsinaisen kaavanmuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

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

Suunnittelualueella sijaitsee Lillhemt, paikallisittain punainen tupa, joka on suojeltu arvorakennus, ja tontin päärakennus, jonka vanhimmat osat ovat 1790-luvulta. Päärakennuksen lisäksi tontilla on kolme muuta rakennusta, joista osa on suojeltuja.

Kiinteistö sijaitsee vanhalla pientaloalueella, jolle ovat tyypillisiä kylämäisesti rakentuneet korttelit sekä suuret, vehreät puutarhatontit. Lähialueelle on rakennettu omakotitaloja eri vuosikymmenien aikana. Täydennysrakentamista on toteutunut paljon 2010-luvulla. Alueen tuntumassa on osin luonnontilaisia metsäalueita ja yhtenäisiä avoimia entisiä peltoalueita. Suunnittelualueen vastapäätä sijaitsee yksityinen päiväkotiti.

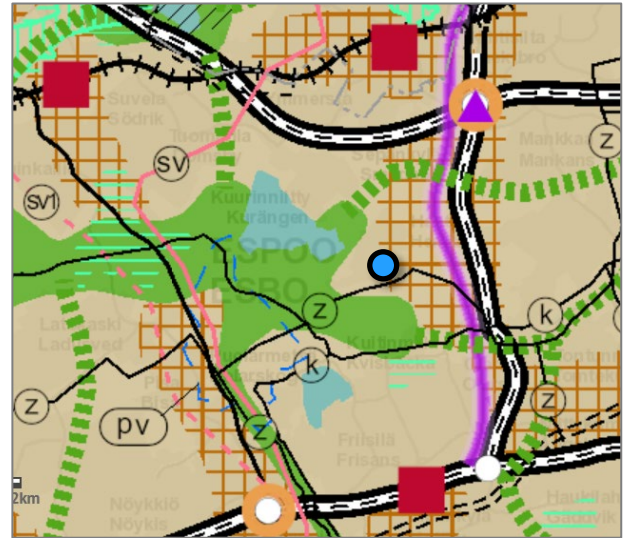
Alueelta laaditun luontolausunnon perusteella, alueelta ei ole tunnistettu erityisesti suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja.

Maanomistus

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

Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen aluetta.



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

Suunnittelualue sijaitsee Espoon eteläosien yleiskaava 2030 oikeusvaikutuksettomalla osalla, jossa on voimassa **Henttaan osayleiskaava**. Osayleiskaava on vahvistettu vuonna 1989 ja se on osoitettu lähipalvelurakennusten alueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (YL-k). Rakentamisen enimmäismäärä on tehokkuusluvulla $e=0.20$ ja alueella sallitaan enintään kaksi kerrosta. Tontilla on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä (sä). Rakennusta ei saa ilman pakotettavaa syytä ja ilman rakennuslupaviranomaisen lupaa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennus saadaan säilyttää ja kunnostaa sen rakennusoikeuden lisäksi minkä tontin tehokkuuslukumäärää.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

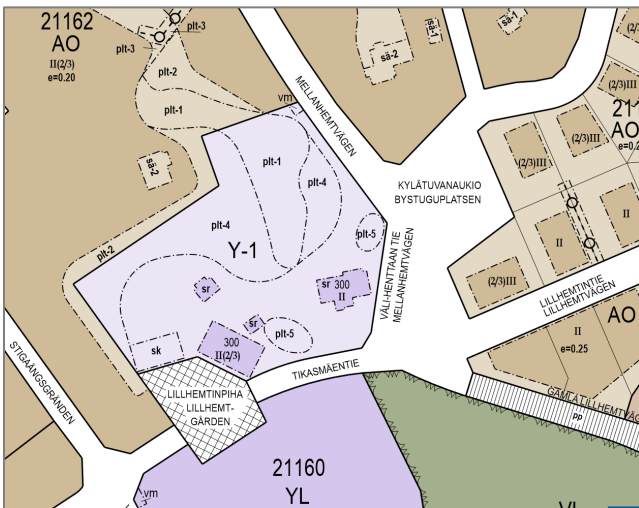
Alueella on voimassa **Lillhemt, 331000 asemakaava** (lainvoimainen 2013). Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten rakennusten korttelialueeksi, jossa ympäristö säilytetään (Y-1). Paikallishistorial-

lisesti arvokkaat rakennukset alueella säilytetään ja niiden korjaus- ja muutostyöt tehdään julkisivujen ja kattojen ominaispiirteet säilyttäen. Uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteiden, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä sekä olemassa olevaa rakennusten välistä hierarkiaa.

Tontilla on yhteensä 600 k-m² rakennusoikeutta, josta 300 k-m² rakennuspaikka on toteutumaton. Kaavassa on huomioitu autopaikat, hulevedet ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien lisätilojen rakentamistarpeet kaavamääräyksin (§). Myös alueen kerroskorkeudet ja niissä käytettävät rakennusoikeudet [II (2/3)] sekä yhdyskuntatekniikka on huomioitu kaavamerkinnoin (vm).

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

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



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa suojeltavien rakennusten ja niiden arvojen säilyminen sallimalla ne asuinkäyttöön ja muuhun sivutoimintaan, samalla mahdollistaen uudisrakentamista tontille. Uudisrakentamisessa huomioidaan alueen suojeltavat rakennukset ja säilytettävä ympäristö.

Kaavamuutostyön aikana selvitetään asumisen lisäksi mahdollisuutta pitää työ- ja toimistotiloja suunnittelu-

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on hakenut Tonttiyksikkö, Espoon kaupunki. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91b §). Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

alueella. Myös järjestötoiminnan pitämistä alueella ja suojeltavissa rakennuksissa selvitetään. Kaavoitustyön yhteydessä tarkastellaan uudelleen sitovien kasvillisuusalueiden sekä maastonmuotojen arvoja ja ajankohtaisuutta.

Suojeltava ja arvokas rakennus "Lillhemt" on todettu säilyvän paremmin, kun sen käyttötarkoitusta laajennetaan.

Suunnittelussa huomioidaan suojeltavat rakennukset, alueen pientalomaisuus ja rakentamisen suhdetta ympäröivään vihreyteen. Suunnittelussa uudisrakennukset noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä sekä olemassa olevaa rakennusten välisiä hierarkiaa.

Lillhemtinpihan torialueen Tikasmäentien pohjoispuolista rajausta ja käyttötarkoitusta tarkistetaan tarpeen mukaan.

Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat

Alueelle laaditaan Lillhemtinpihan maisemasuunnitelma, joka sisältää maisemallisen maankäyttösuosituksen, alustavan hulevesisuunnitelman sekä alueen pihasuunnitelmaluonnoksen. Suunnittelua laatii INARO.

Suunnitelman kuvaus

Arkkitehtitoimisto Ettala Palomerasin laatiman alustavan suunnitelman mukaan suojeltavat rakennukset osoitetaan asumiselle ja niiden ajokulku pysyy entisellään. Uudisrakentamisen pääpaino osoitetaan tontin länsireunaan ja niiden mahdollinen kulku Tikasmäentieltä.

Uudisrakennusten tonttien koko tulee olemaan 700-1000m² välillä, tehokkuudeksi noin $e=0,25$ kuten ympäröivillä tonteilla. Asuinrakennusten rakennusoikeudet asettuvat noin 150 k-m² paikkeille, ja lisäksi sallitaan autokatokset ja piharakennukset. Korkeudeksi osoitetaan kaksi kerrosta, ja julkisivuksi saman henkeä, mutta alisteisena suojeltavalle päärakennukselle ”punaiselle tuvalle”.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on liitetty alustava viitesuunnitelma, jossa on useampia vaihtoehtoja tutkittu. Viitesuunnitelmissa on selostettu vaihtoehtoja tarkemmin.

Työssä on tutkittu erillistalojen ja paritalojen vaihtoehtoja. Osa hieman väljempää ja pari tehokkaampaa vaihtoehtoa.

Vaihtoehtoissa D, E ja F on pyritty säilyttämään vanha kivijalka, joko osana uusia tontteja tai kaupungin alueena osana 21G2 aluetta.

Joissain vaihtoehtoissa 21G2-alue on osoitettu osaksi tonttia ja osassa vaihtoehtoista alue on jätetty pieneksi luonnontilaiseksi alueeksi.

Suunnittelutyössä voidaan myös mahdollisesti yhdistää jo esitettyjä vaihtoehtoja tavoitteet huomioiden.

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan maisemasuunnitelma ja arkkitehdin viitesuunnitelma, jota tarkennetaan vaiheittain. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arviointi

Viitesuunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osin arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena ovat korttelin 21162 kiinteistö 2:193, torialue 21G2 ja sen lähiympäristö. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Olemassa olevia selvityksiä ovat mm.:

- Henttaan pientaloalueen inventointi. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy (2008)
- LILLHEMT rakennustapaohje. Kaupunkisuunnittelukeskus, Espoon kaupunki (2011)
- Korttelisuunnitelma, Lillhemtin kortteli 21162 Y-1-alue, asuintontit 1,2,4 ja 5. Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus ja Ramboll Oy (2012)

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 29.6. – 25.8.2020. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 25.8.2020 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi ja aluenumero (Lillhemtinpiha, 331003) on mainittava. Asianumero 867/2019.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa talvella 2020. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolo-uudutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin vastineet kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla www.espoo.fi/kaavakuulutukset.

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kaupungin ilmoituslehdissä; Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla www.espoo.fi/kaavakuulutukset ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivustolla www.espoo.fi/asemakaavoituskohteet. Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Thuy Pham-Linko (kaavoitus), p. 050 347 5374

Katariina Peltola (maisemasuunnittelu), p. 043 825 5200

Salla Mäkelä (liikennesuunnittelu), p. 046 877 3001

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 15.6.2020

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

KUVIA VALMISTELUAINEISTOSTA

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat kuvalähteinä toimineet suunnitelmat:

- Lillhemtinpihan viitesuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Ettala Palomeras Oy. 1.6.2020
Suunnitelma liitetty OASin yhteyteen.

LILLHEMTINPIHA, VIITESUUNNITELMA

TONTTIANALYYSI JA ALUSTAVAT TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAT

29.5.2020

Arkkitehtitoimisto Ettala Palomeras Oy
toimisto@ettala-palomeras.com / www.ettalapalomeras.com





VIITESUUNNITELMAN TAVOITTEET JA REUNAEHDOT

Espoon kaupungin tutkii Lillhemtinpihan tontin täydennysrakentamista ja sillä sijaitsevien suojeltujen rakennusten muuttamista asuinkäyttöön. Tässä viitesuunnitelmassa on tutkittu Lillhemtinpihan tontin täydennysrakentamista kuuden vaihtoehdoisen ratkaisun pohjalta.

Täydennysrakentamisen päämääränä on säilyttää Lillhemtinpihan suojeltu ympäristö, ja korostaa sen asemaa alueella. Historiallisten arvojen lisäksi alueella on myös luontoarvoja. Sekä kulttuuri- että luontoarvojen takia luontevin alue täydennysrakentamiselle on tontin länsireuna.

Suurimmassa osassa esitettyjä vaihtoehtoja Lillhemtinpihan lounaisrinne on jätetty avoimeksi, jolloin historiallinen rakennuskokonaisuus ja siihen liittyvä kulttuurimaisema nousevat esille alueen päänäkymissä. Lounaisrinteen edusta on todettu myös luontevimmaksi paikaksi uudelle ajoyhteydelle.

Vaihtoehdossa C on esitetty täydennysrakentamista myös Väli-Henttaan tien varrelle. Tälle puolelle tonttia voisi olla mahdollista sijoittaa yksi uusi tontti, maastonmuodot sekä kartanon pihapiiri ja sen näkyvät huomioon ottaen.

Viitesuunnitelmavaihtoehdoissa Lillhemtinpihan kokonaisuutta esitetään täydennettäväksi kaksikerroksisilla, harjakattoisilla erillispientaloilla, joiden kerrosala on noin 150 k-m² / talo. Vaihtoehdossa E on tutkittu paritaloratkaisua, jolloin kerrosala olisi noin 120 k-m² / asunto. Autokatokset/tallit on esitetty tasokattoisia, mahdollisesti viherkattoisina. Autopaikkoja on kaksi per asunto ja autojen kääntäminen tapahtuu omalla tontilla.

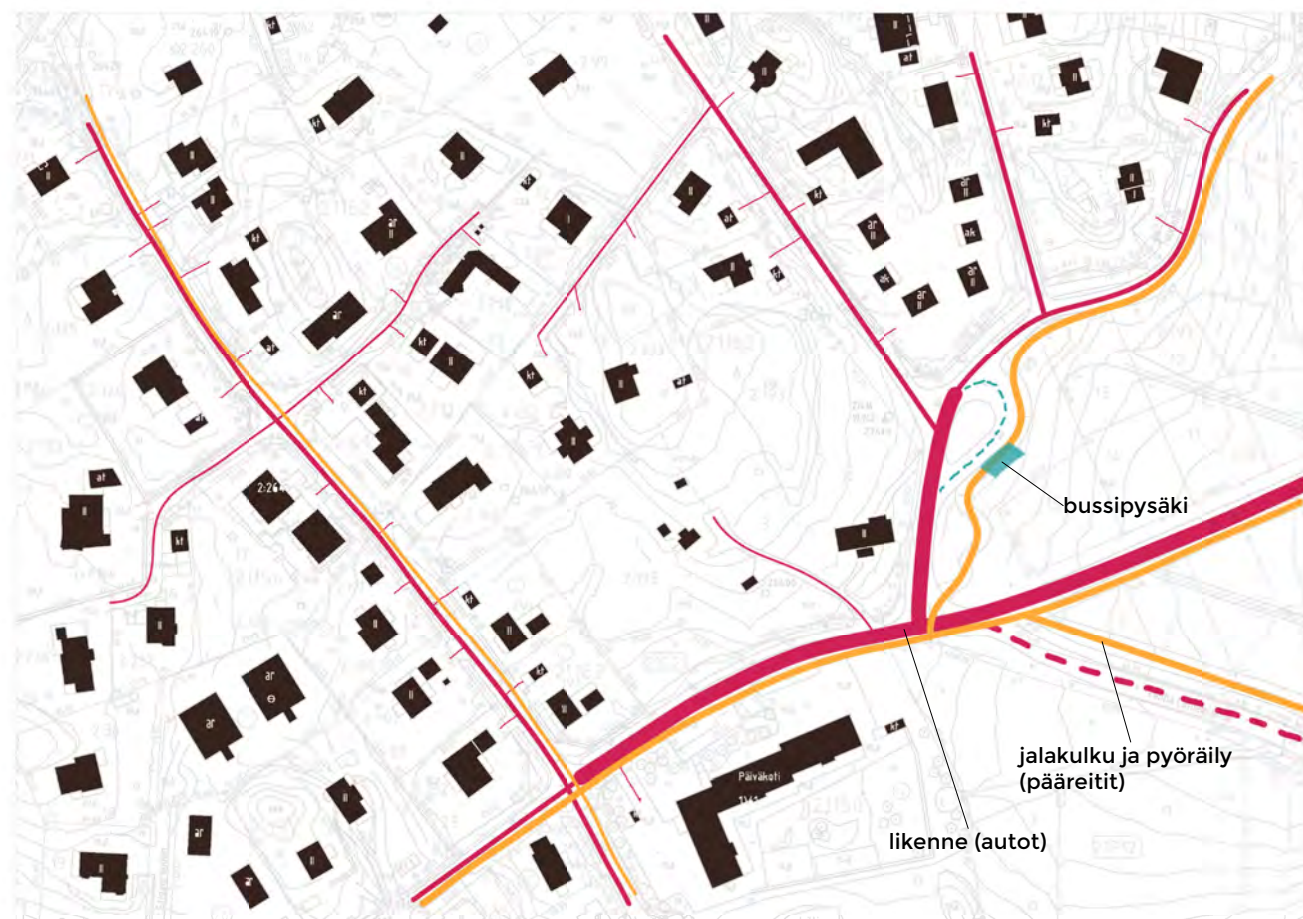
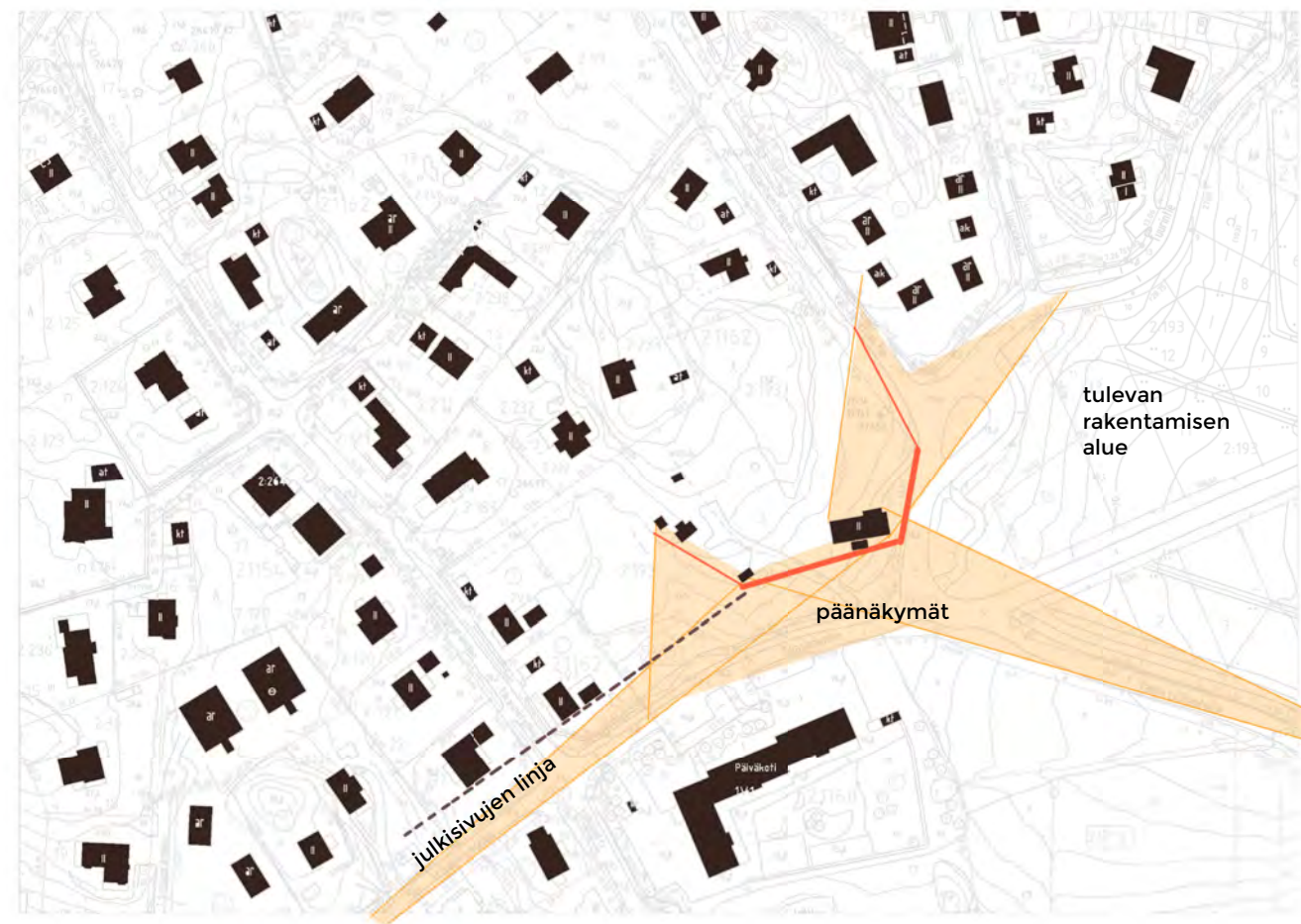
Ehdotettu muotokieli sekä materiaali- ja väripaletti ovat kartanoalueille perinteisiä. Uudet volyymit täydentävät olemassa olevaa kulttuurimaisemaa, sen sijaan että kilpailisivat sen kanssa.

Lillhemtinpihan tontilla sijaitseva kartanon vanhan navetan kivijalka on myös suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Suurimmassa osassa vaihtoehdoista tämä kivijalka säilyy, joissakin (E, F) osana yksityistä piha-aluetta, toisissa (A, D) se jää osaksi julkista aluetta.











TÄYDENNYSRAKENTAMISEN PERIAATTEET (ALUSTAVA):

Uusien tonttien koko: 700 - 1000 m²

Tehokkuus (e): n.0,25

Autopaikkojen määrä: 2 Ap / asunto

Polkupyöräpysäköinti: omalla tontilla

Uudet rakennusoikeudet:

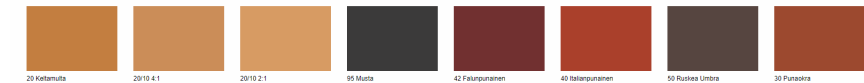
- Asuinrakennukset: n.150 k-m²,
- Autokatos: n. 35 m²
- Piharakennus: n. 12 m²

Asuinrakennusten mitoitus ja muoto:

- Jalanjälki: 6-8 m x 10-15 m
- Kerrosluvut: 2 kerrosta
- Harjakatto (myös autokatokset?)

Julkisivumateriaalit:

-Pystylauditus, pintakäsittely: Peittävä himmeä maali, esim. perinteinen keittomaali. Punamulta, keltamulta, tummanruskea/musta. Esim:



-Konesaumattu peltikatto tai bitumikermi, musta, tummanharmaa tai punaruskea

Jäteaitaukset: omalla tontilla



Referenssikohte: Borgsin kartanon täydennysrakentaminen, Vartiokylä, Helsinki



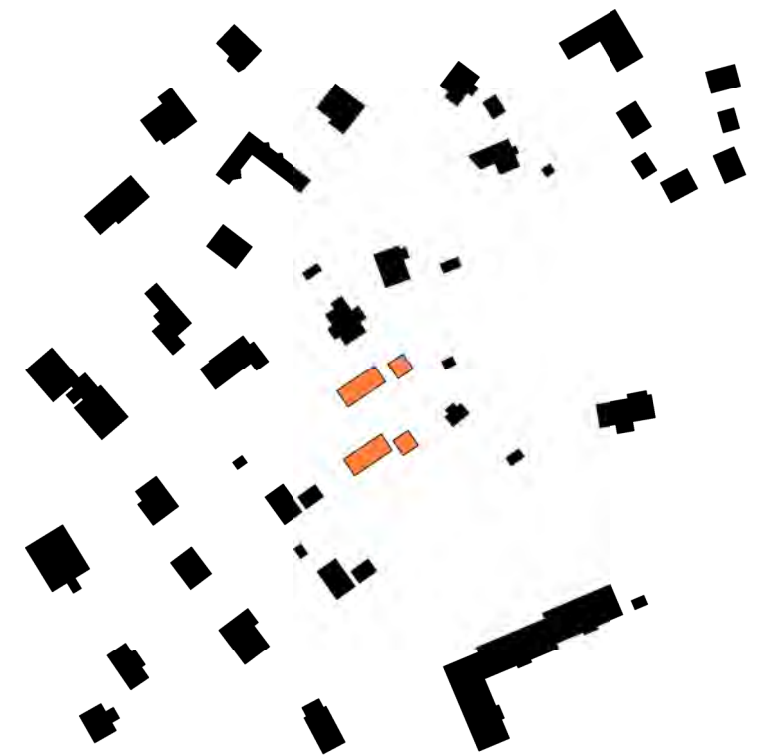
Vaihtoehto A:

- Vanhan kivijalan etureuna säilyy
- Täydennysrakentaminen sijoittuu tontin luoteisnurkkaan, ja ylettyy pienen tuvan takana olevaan rinteeseen.
- Suunnittelualan eteläkulma jää kokonaan auki ja nykyinen Lillhemtinpihan tontti pysyy ennallaan.
- Kaksi pientaloa
- Pieni tonttikoko (naapureihin verrattuna)

Uusien tonttien koot: 750 ja 850 m²

Uudet rakennusoikeudet: n.150 k-m² + tonttikohdaiset autokatokset ja mahdolliset piharakennukset

Uusien tonttien tehokkuus (e): n. 0,20 / 0,17





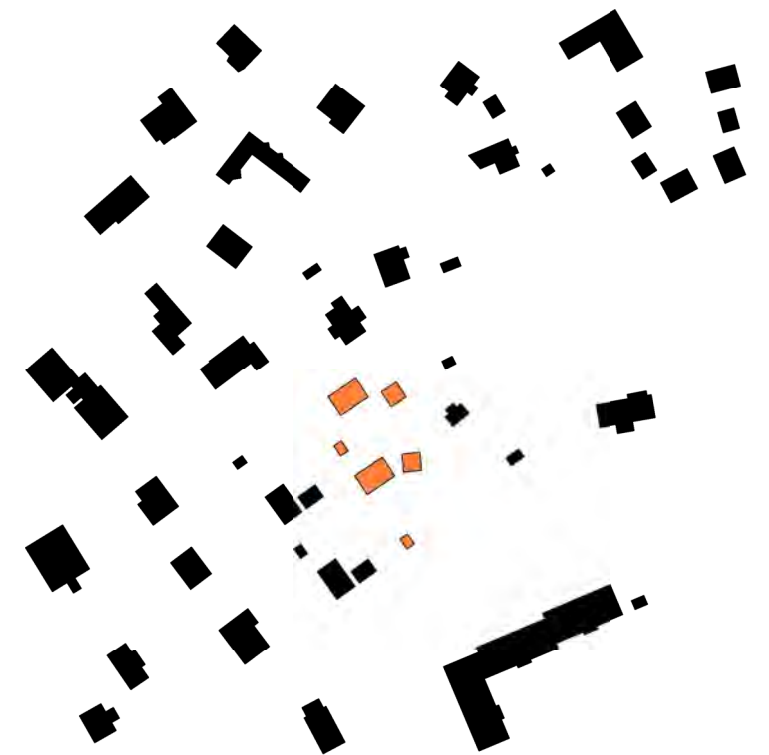
Vaihtoehto B:

- Vanha kivijalka ei säily
- Täydennysrakentaminen sijoittuu tontin länsireunaan, Lillhemtinpihan tontti otetaan käyttöön.
- Suunnittelualan eteläkulma jää osittain auki.
- Kaksi pientaloa
- Tonttikoko sama kun naapuritonteilla

Uusien tonttien koot: 920 ja 930 m²

Uudet rakennusoikeudet: n.150 k-m² + tonttikohdaiset autokatokset ja mahdolliset piharakennukset

Uusien tonttien tehokkuus (e): n. 0,16





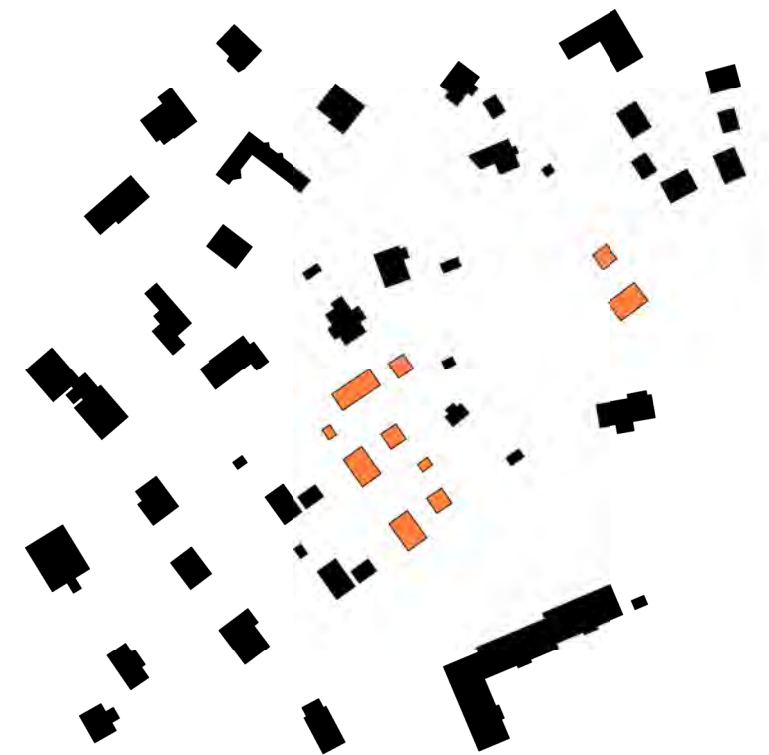
Vaihtoehto C:

- Tehokkain vaihtoehto
- Täydennysrakentaminen sijoittuu tontin länsireunaan sekä itäpuolelle, Väli-Henttaan tien varteen, punaisen tuvan taakse. Lillhempinpihan tontti otetaan käyttöön.
- Neljä pientaloa
- Pieni tonttikoko (naapureihin verrattuna)

Uusien tonttien koot: 700, 740, 850 m²

Uudet rakennusoikeudet: n.150 k-m² + tonttikohdaiset autokatokset ja mahdolliset piharakennukset

Uusien tonttien tehokkuus (e): n. 0,21 / 0,20 / 0,17





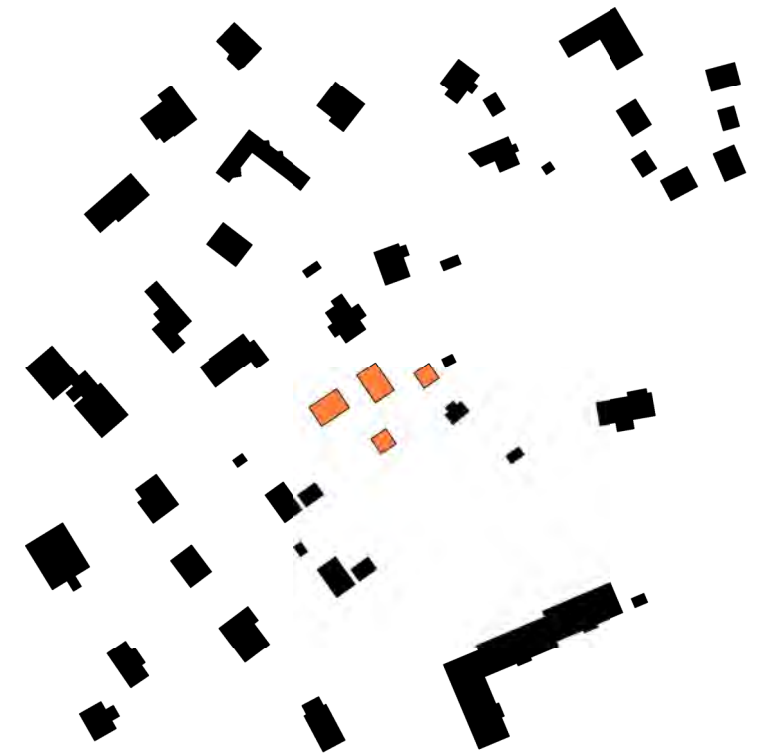
Vaihtoehto D:

- Vanha kivijalka säilyy
- Täydennysrakentaminen sijoittuu tontin luoteisnurkkaan, ja ylettyy pienen tuvan takana olevaan rinteeseen. Olemassa oleva varastorakennus puretaan mahdollisesti.
- Suunnittelualan eteläkulma jää kokonaan auki ja nykyinen Lillhemtinpihan tontti pysyy ennallaan
- Kaksi pientaloa
- Pieni tonttikoko (naapureihin verrattuna)

Uusien tonttien koot: 705, 735 m²

Uudet rakennusoikeudet: n.150 k-m² + tonttikohdaiset autokatokset ja mahdolliset piharakennukset

Uusien tonttien tehokkuus (e): n. 0,21





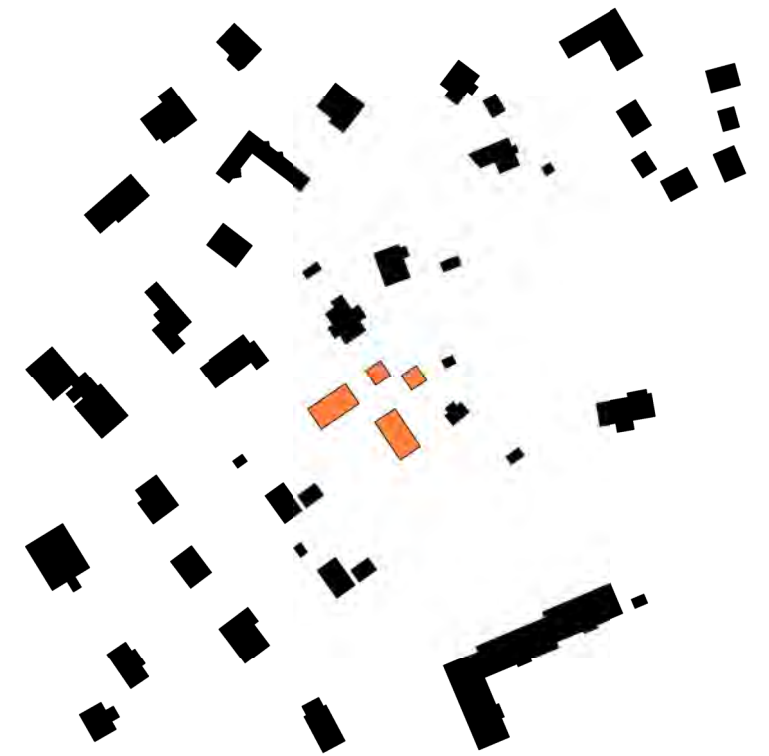
Vaihtoehto E:

- Täydennysrakentamisen sijoittuu yhdelle uudelle tontille
- Neljän asunnon asunto-osakeyhtiö
- Kaksi paritaloa, kerrosala yhteensä n. 400 k-m²
- Jokaisella asunnolla on oma terassi/piiha
- As Oy:lla lisäksi yhteinen piha missä säilyy vanha kivijalka ja mihin olisi mahdollista järjestää yhteinen hulevesien viivytysalue.
- Täydennysrakentaminen sijoittuu tontin luoteisnurkkaan, ja ylettyy pieneltä osin tuvan takana olevaan rinteeseen.
- Suunnittelualueen eteläkulma jää kokonaan auki ja nykyinen Lillhemtinpihan tontti pysyy ennallaan.

Uuden tontin koko: 1 775 m²

Uusi rakennusoikeus: 480 k-m² + autokatokset ja mahdolliset piharakennukset

Uuden tontin tehokkuus (e): n. 0,27





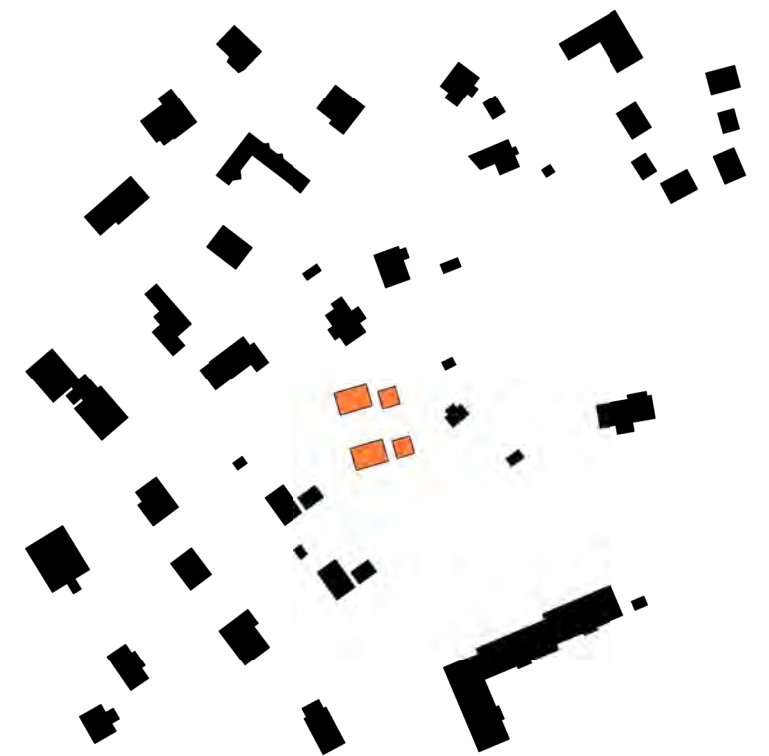
Vaihtoehto F:

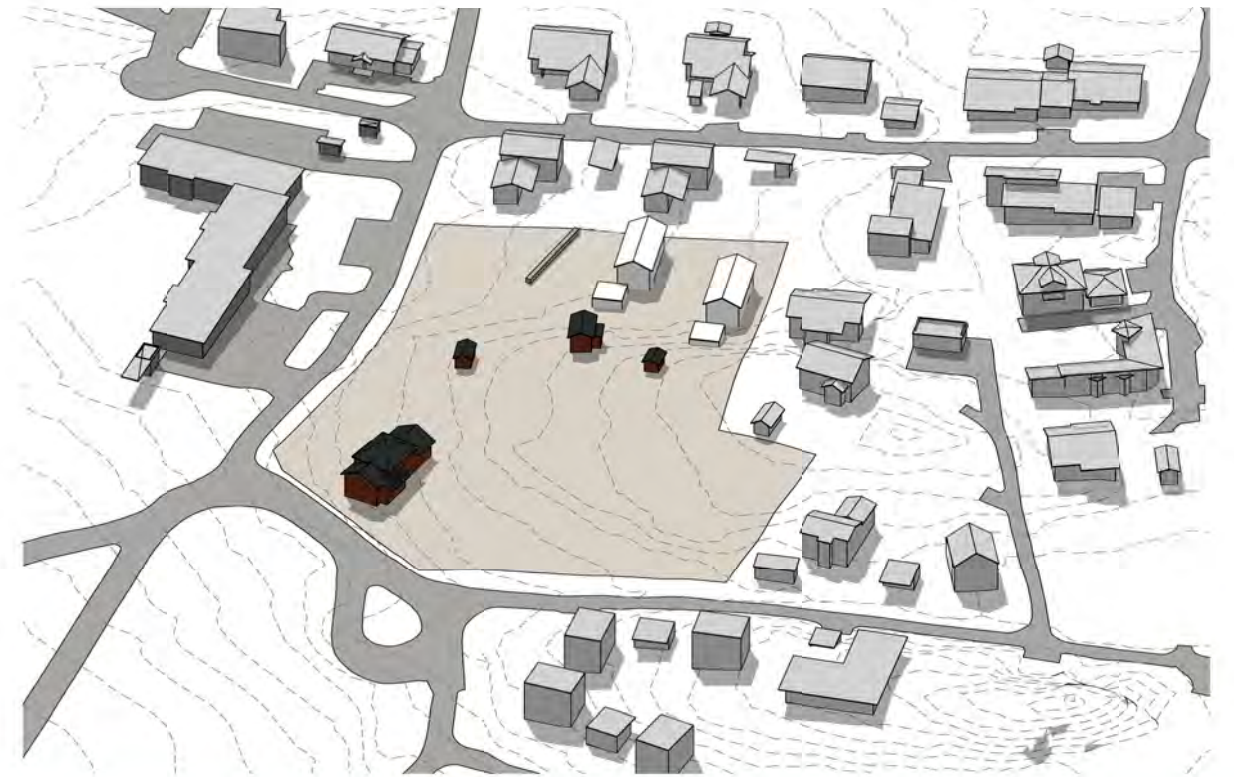
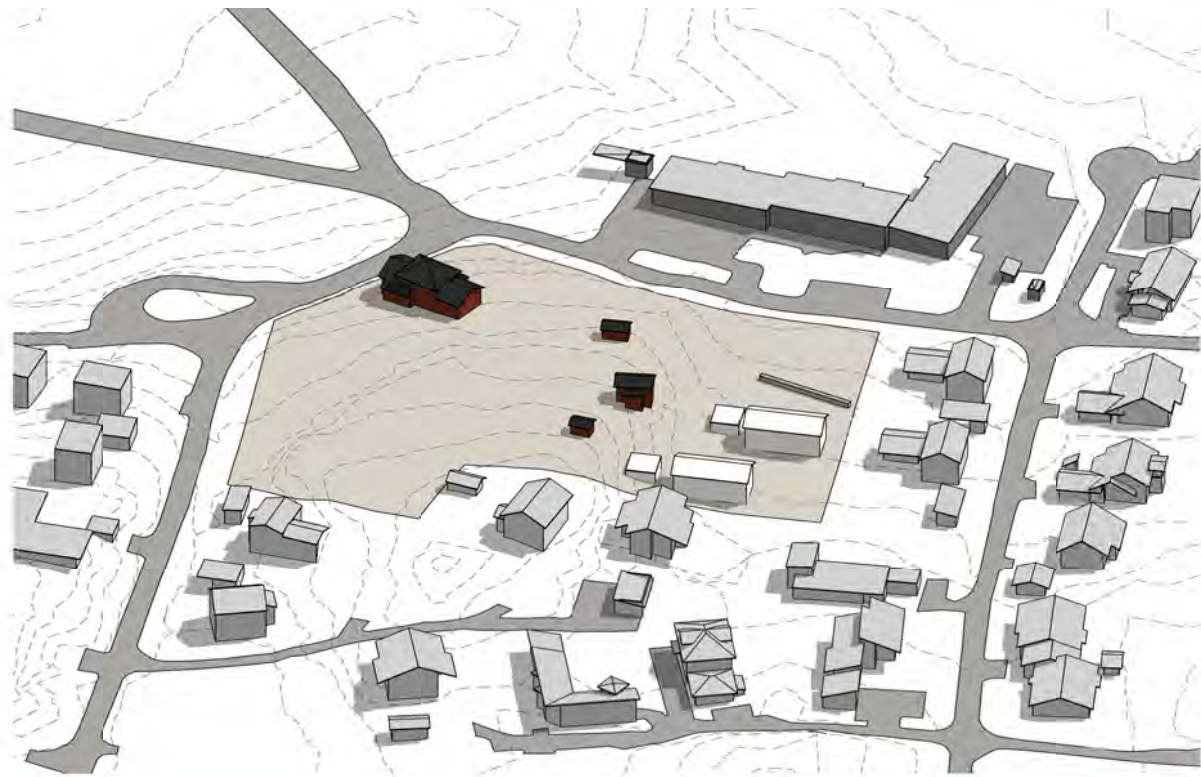
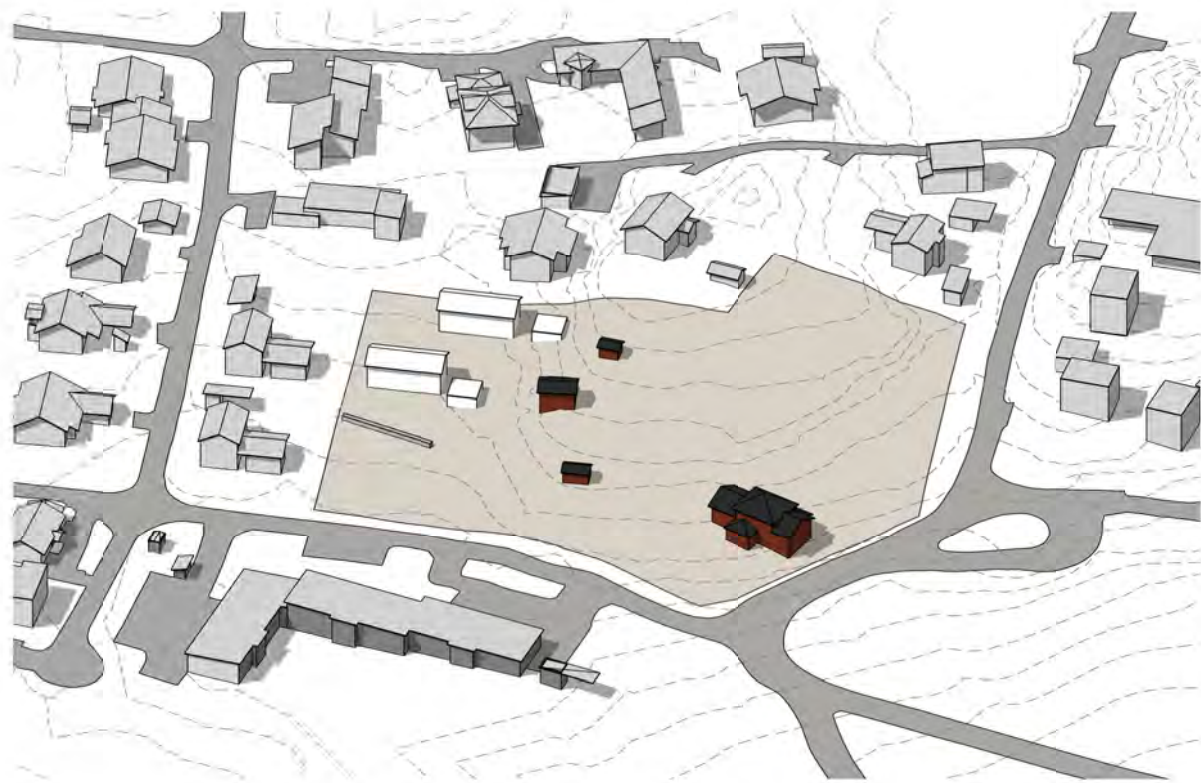
- Täydennysrakentaminen sijoittuu kahdelle uudelle pientalotontille.
- Kaksi omakotitaloa, kerrosala yhteensä n. 300m²
- Vanha kivijalka säilyy ja on eteläreunan tontin suojeltu pihaelementti.
- Suunnittelualueen eteläkulma jää kokonaan auki ja nykyinen Lillhemtinpihan tontti pysyy ennallaan.
- Pieni tonttikoko (naapureihin verrattuna)

Uusien tonttien koot: 710 ja 875 m²

Uudet rakennusoikeudet: n.150 k-m² + tonttikohdaiset autokatokset ja mahdolliset piharakennukset

Uusien tonttien tehokkuus (e): n. 0,20 / 0,17

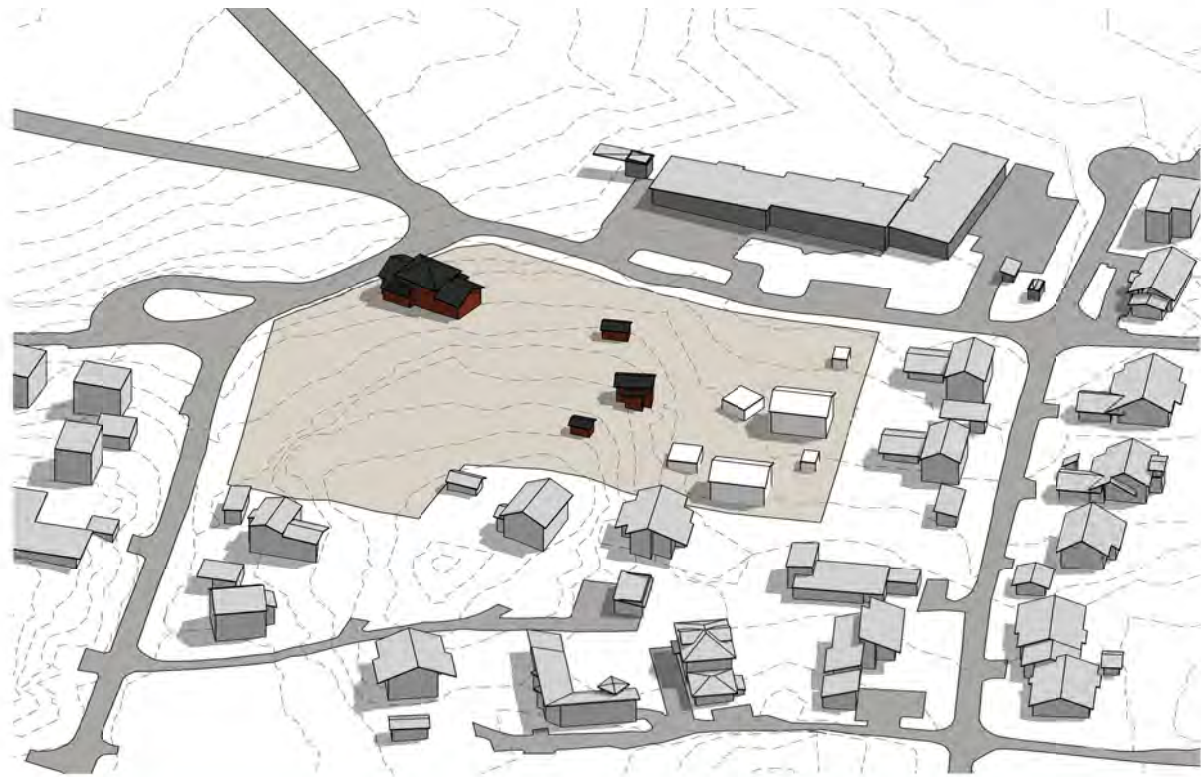
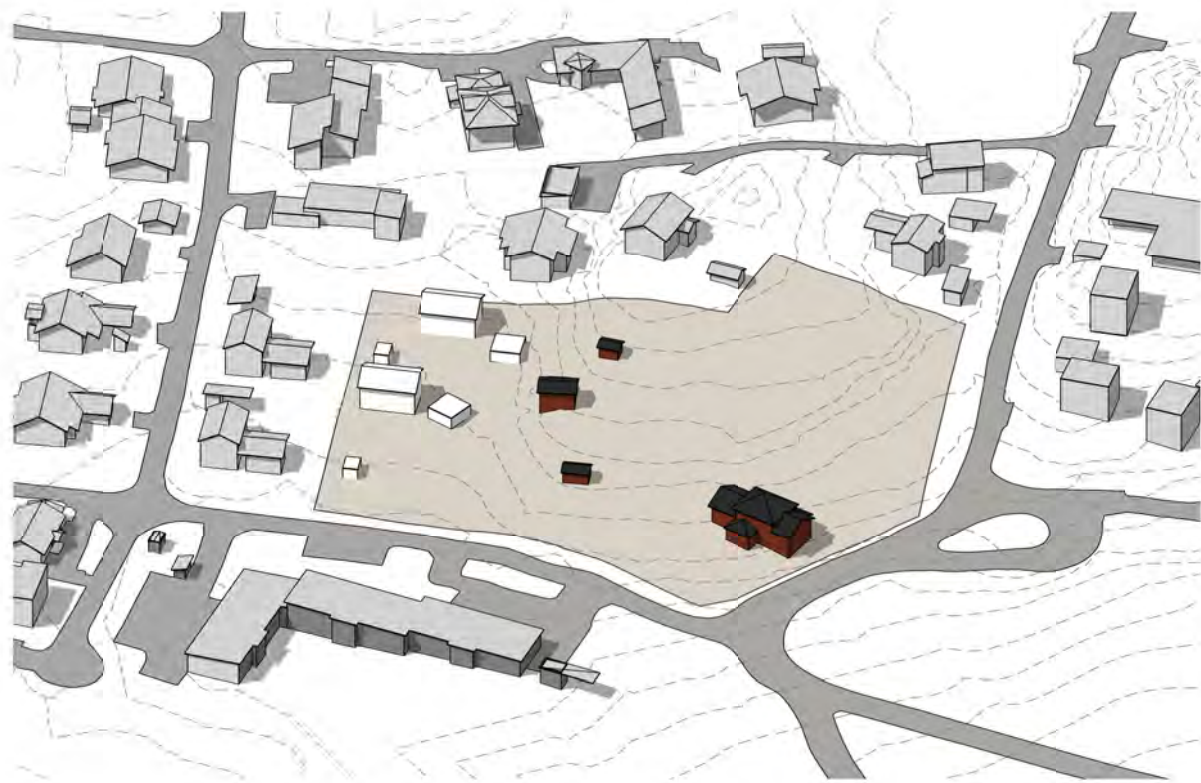




TIKASNIITYNKUJA

TIKASMÄENTIE

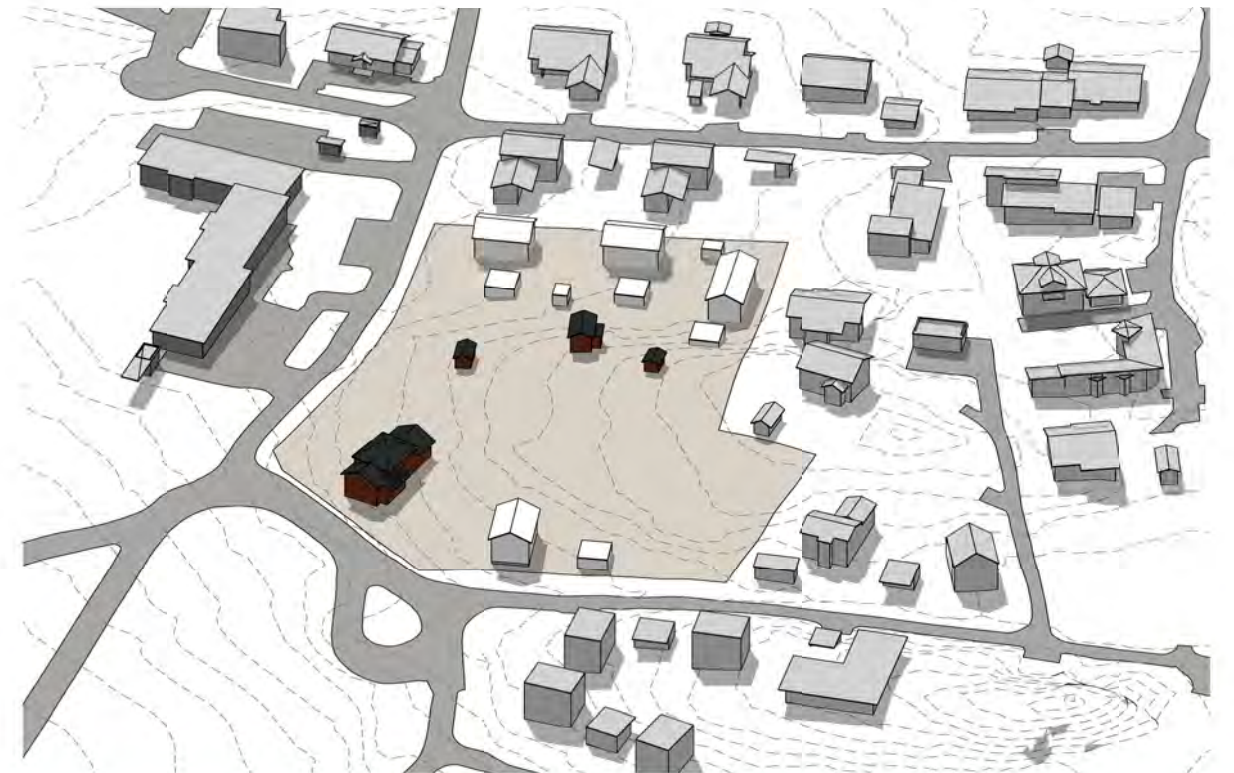
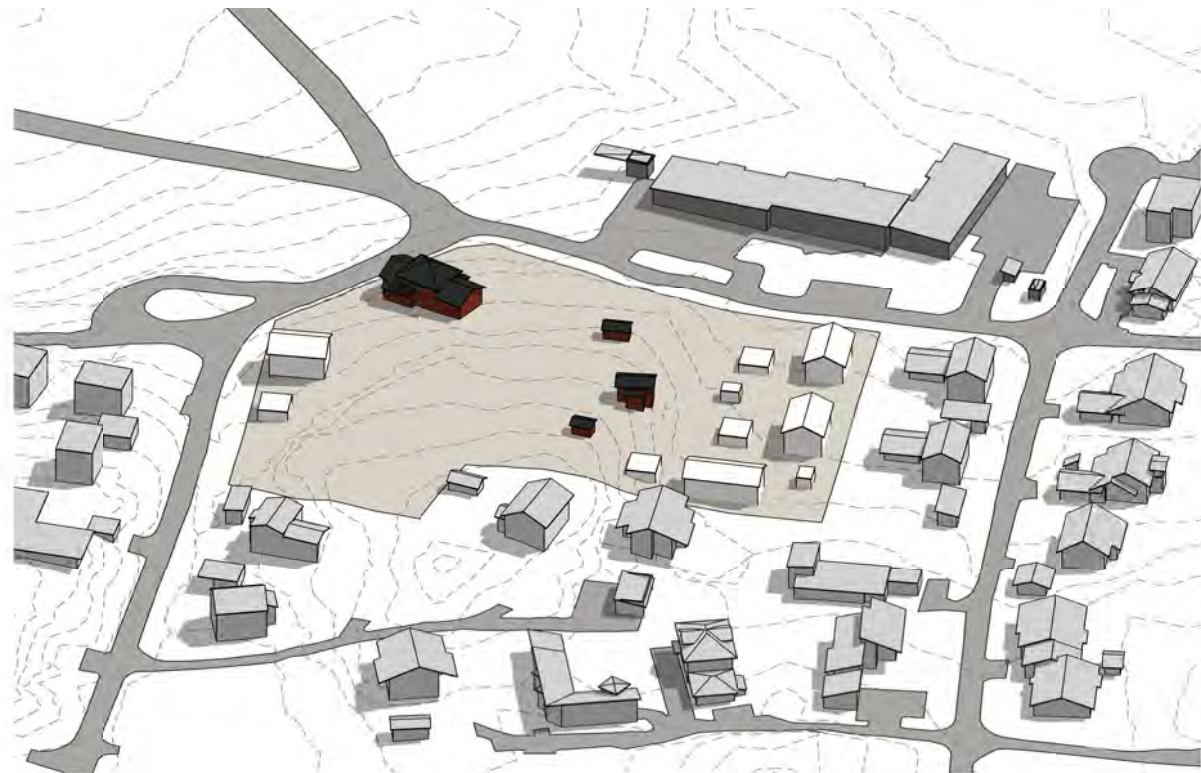
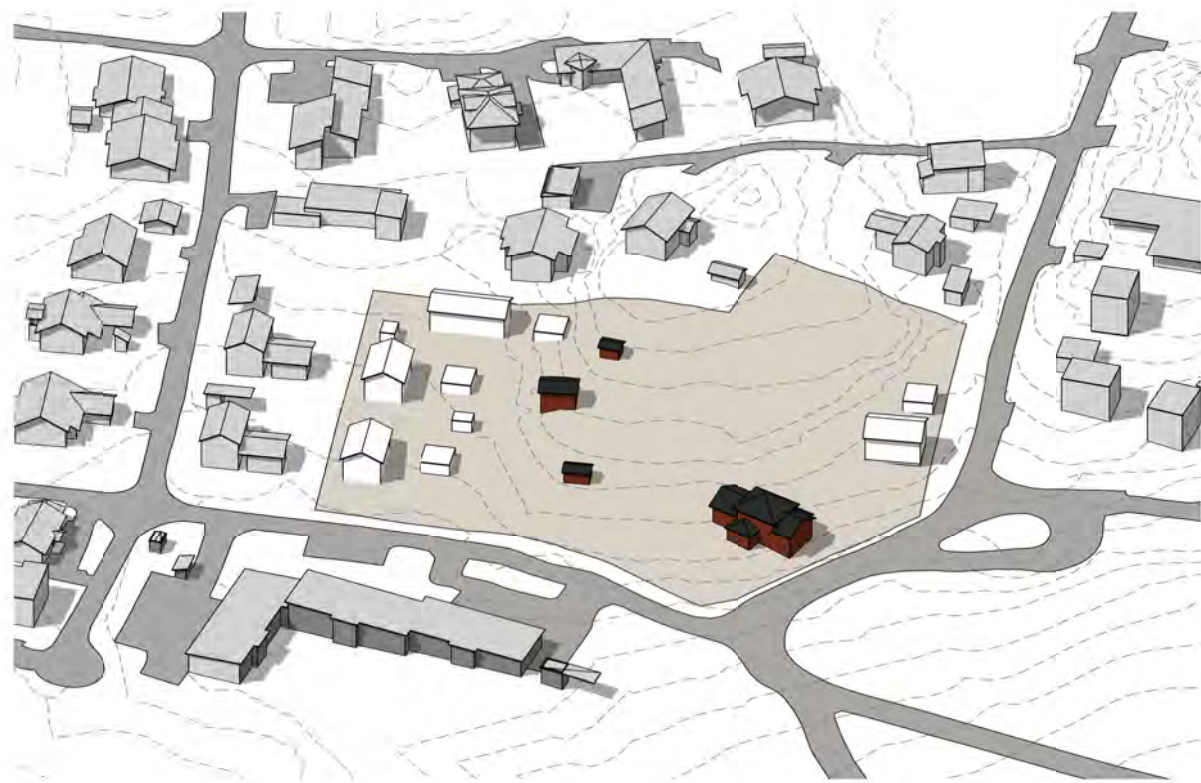
VÄLI-HENTTAAN TIE



TIKASNIITYNKUJA

TIKASMÄENTIE

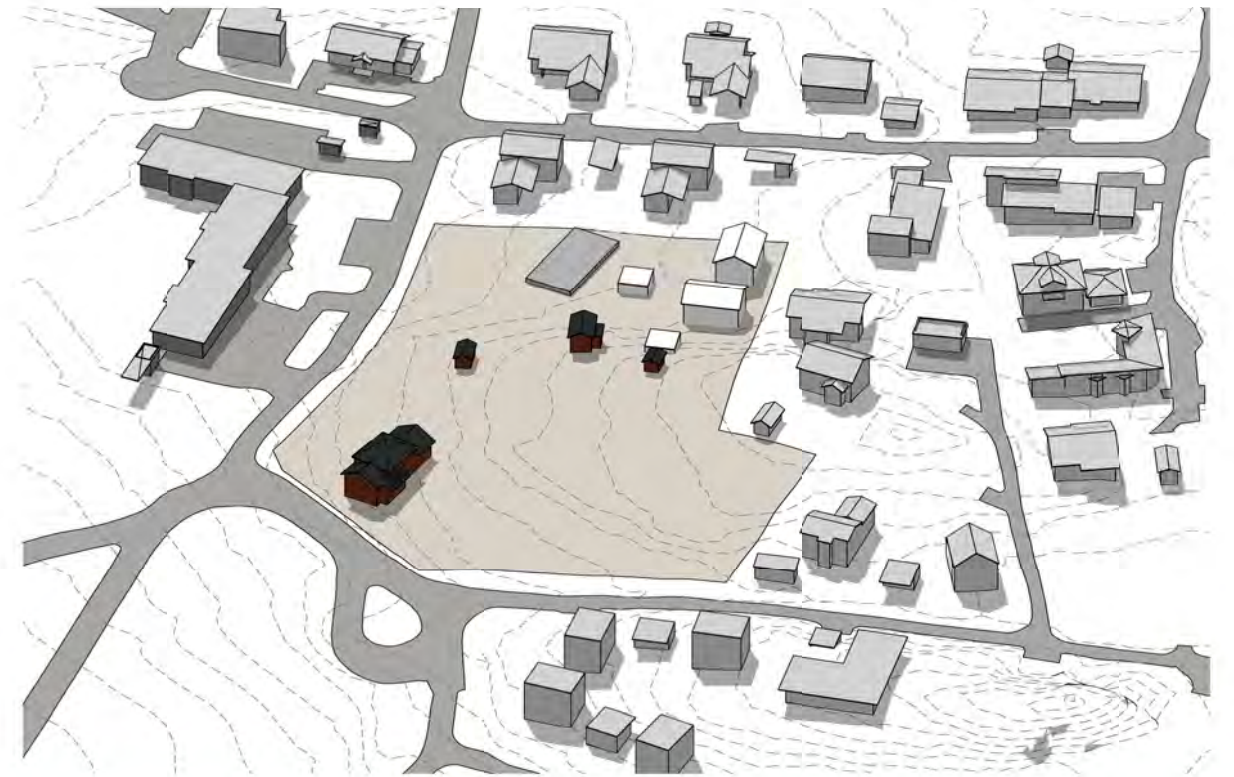
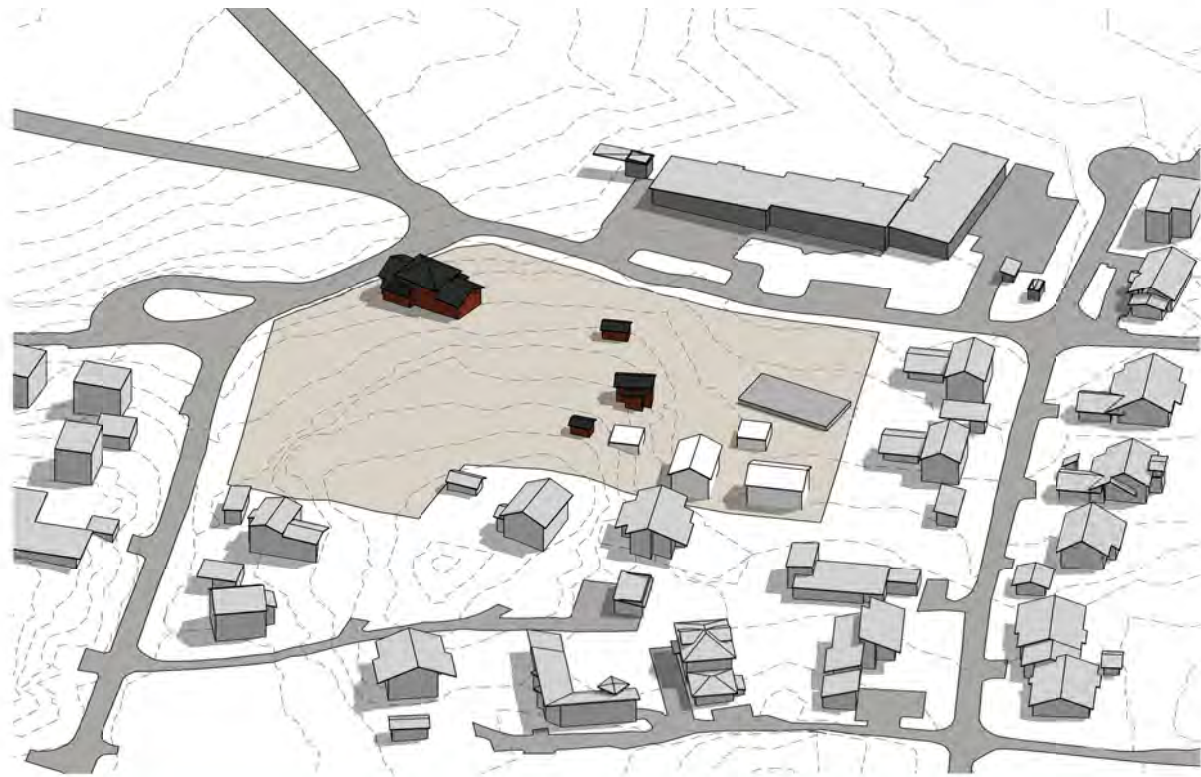
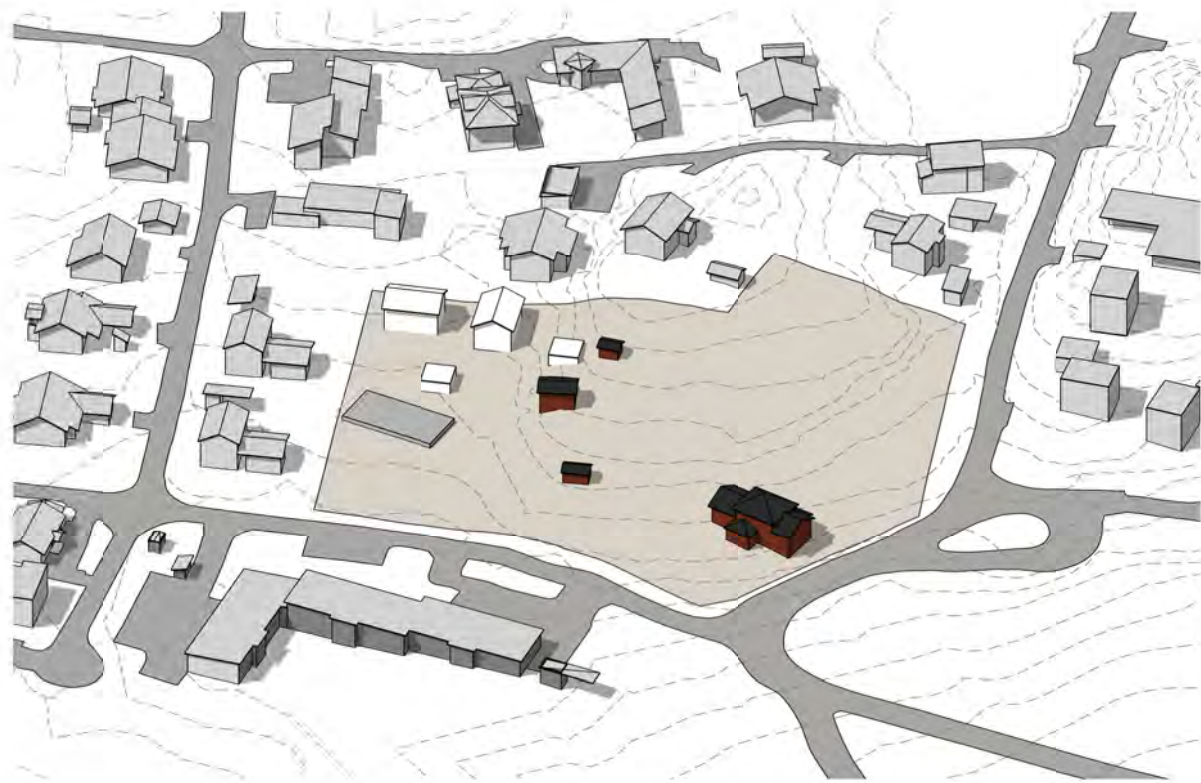
VÄLI-HENTTAAN TIE



TIKASNIITYNKUJA

TIKASMÄENTIE

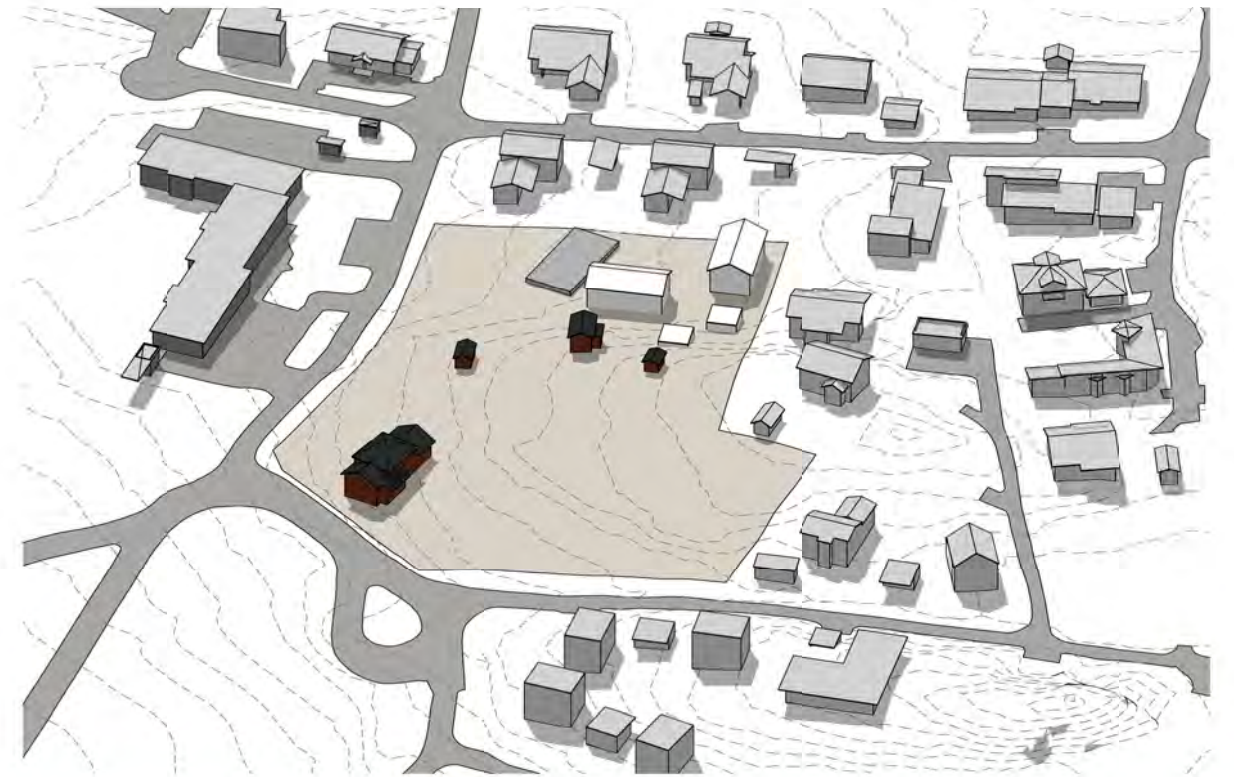
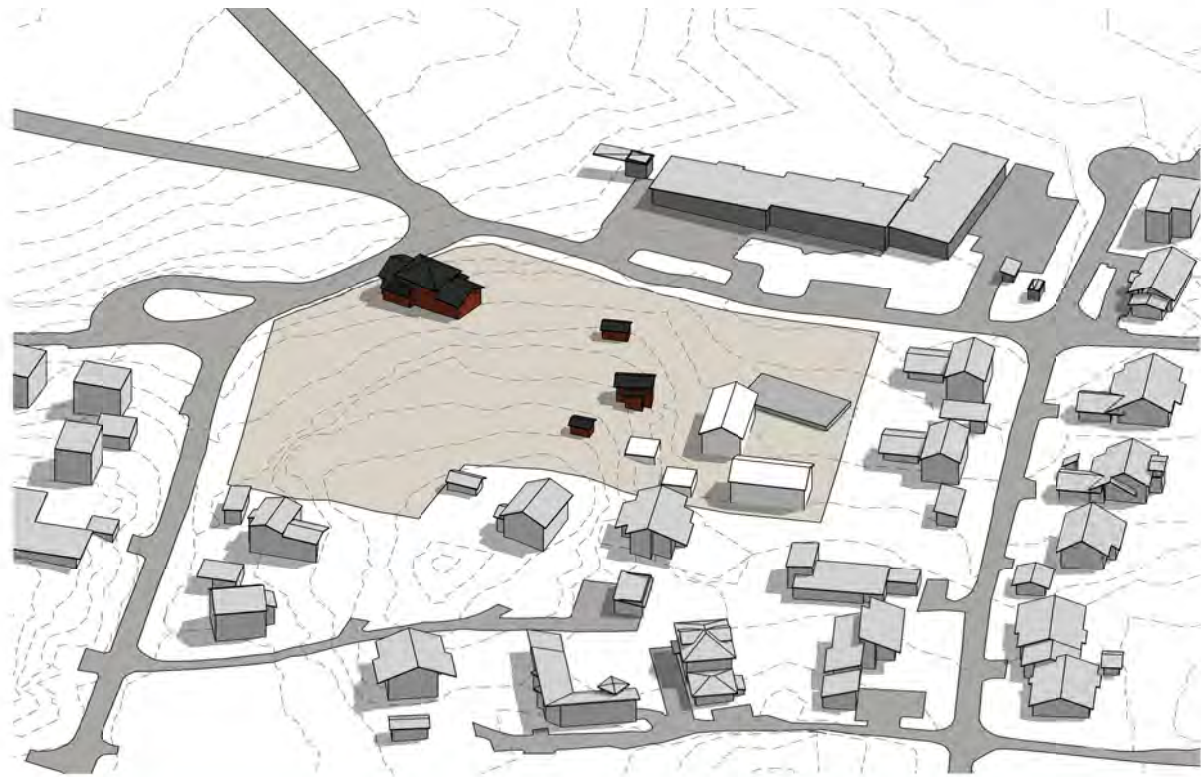
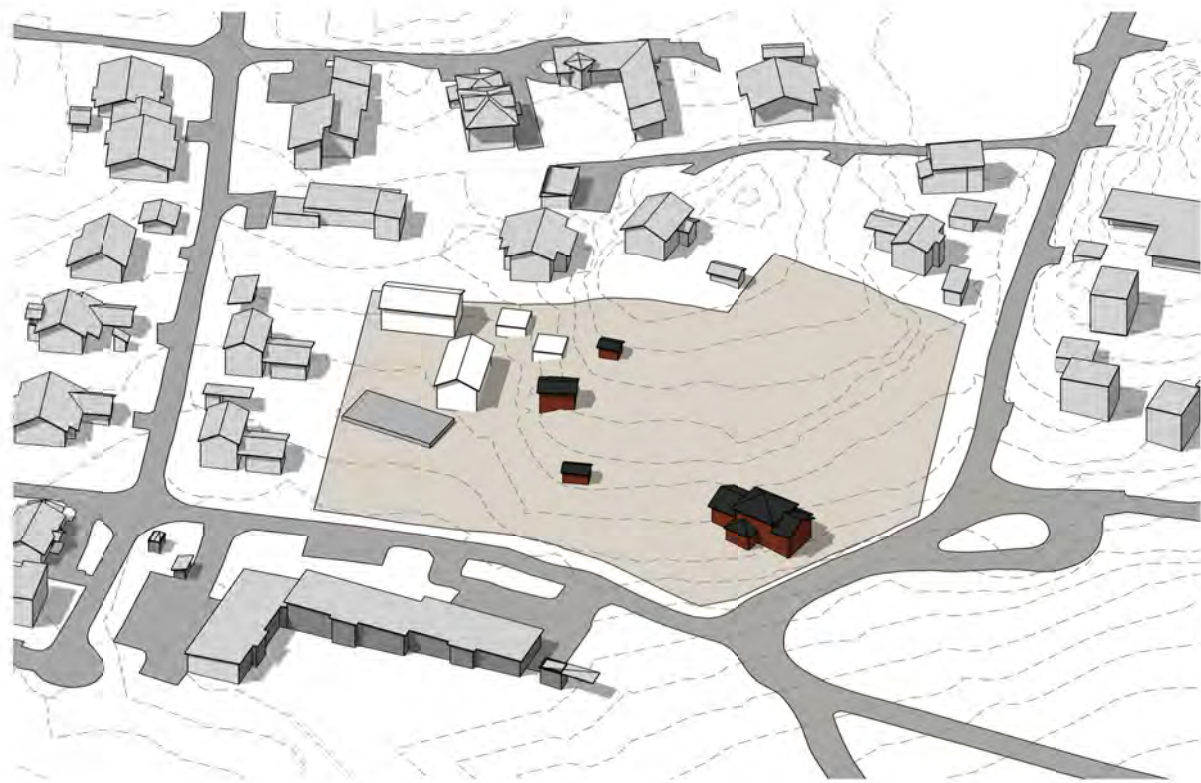
VÄLI-HENTTAAN TIE



TIKASNIITYNKUJA

TIKASMÄENTIE

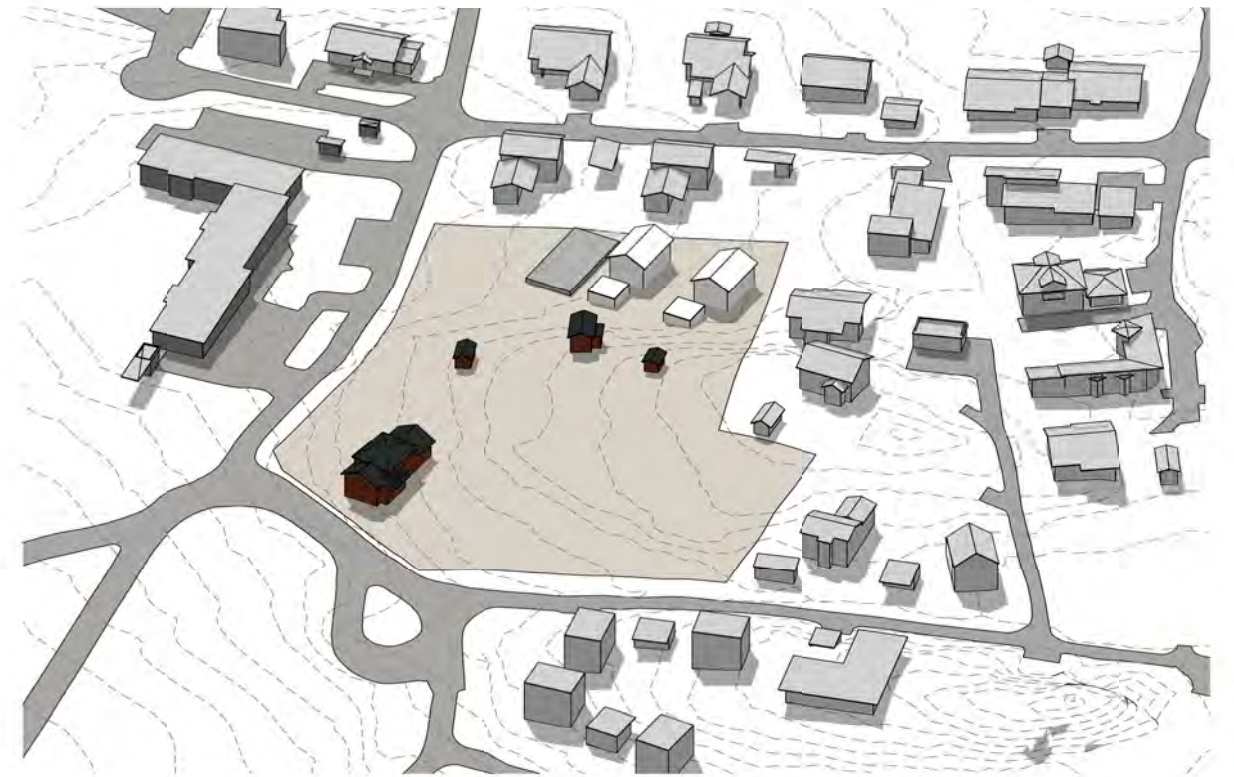
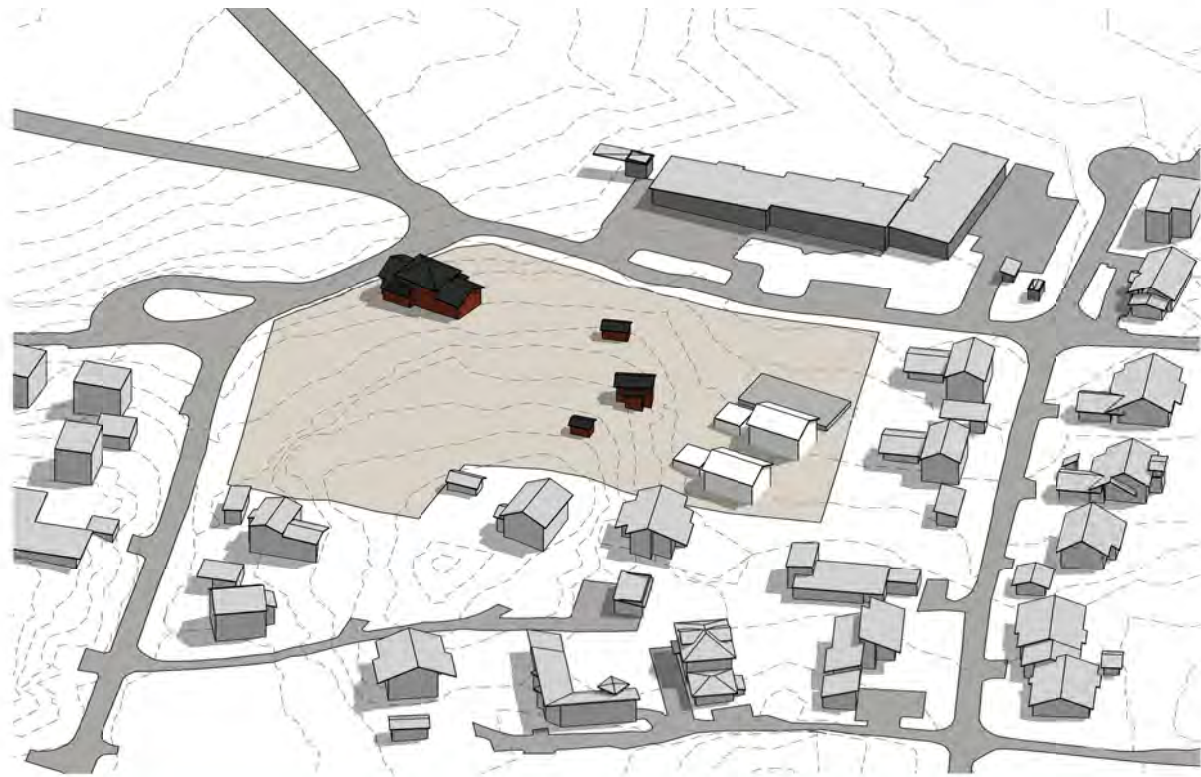
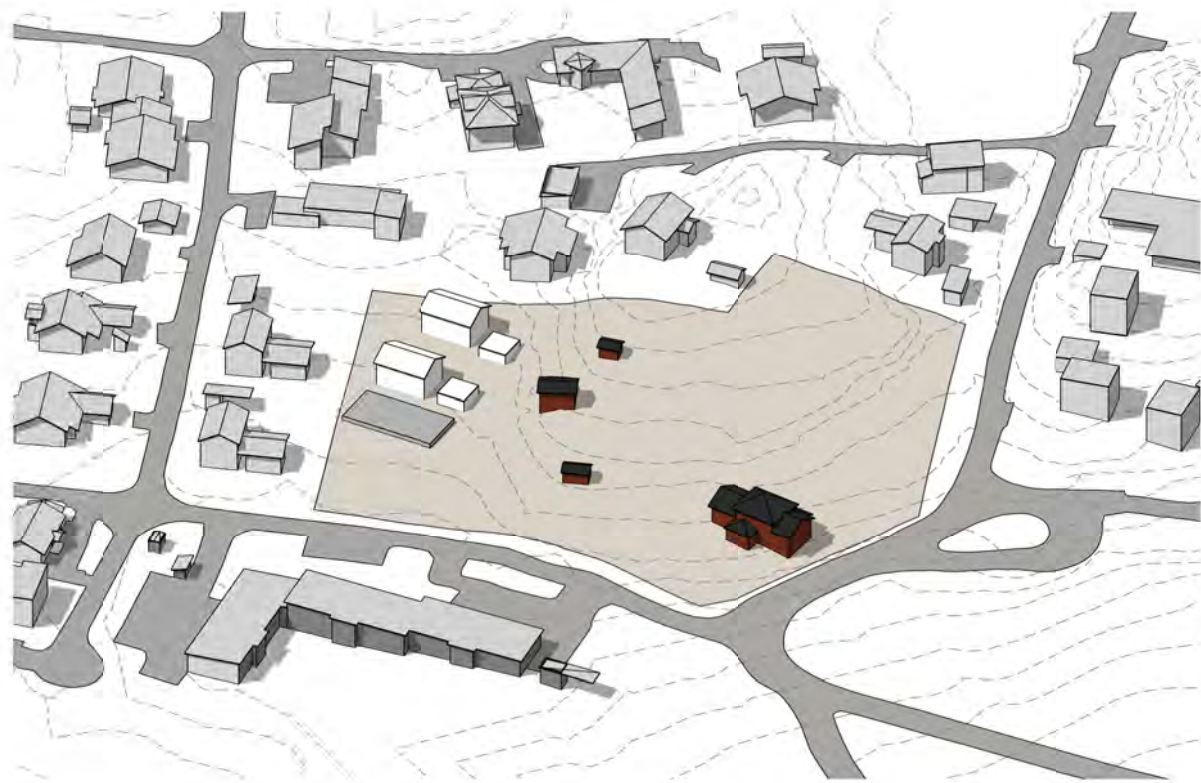
VÄLI-HENTTAAN TIE



TIKASNIITYNKUJA

TIKASMÄENTIE

VÄLI-HENTTAAN TIE



TIKASNIITYNKUJA

TIKASMÄENTIE

VÄLI-HENTTAAN TIE