

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 25

§ 25

Gräsantori, asemakaavan muutoksen sekä kiinteistöjen vaihtoa koskevan esisopimuksen hyväksyminen, alue 211840, 15. kaupunginosa Niittykumpu

Valmistelijat / lisätiedot:
Sikiö Sampo
Hanttu Marno
Asanti Jenny
Hakala Katja TYT
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Teboil Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 5.1.2022 allekirjoitetun kiinteistöjen vaihtoa koskevan esisopimuksen,

2

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen kiinteistöjen vaihtoa koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3

hyväksyy 1.6.2021 päivätyn Gräsantori – Gräsatorget asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7364, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 211840 siten rajattuna, että vahvistusrajan ulkopuolelle jätetään osa kortteleista 15037 ja 15025, näihin liittyviä katualueita (osa Riihitontuntiestä ja Kotitontuntiestä) sekä Riihitontunpuiston virkistysalue.

Käsittely

Puheenjohtaja Aaltosen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

Kaupunginhallitus palauttaa asian valmisteluun siten, että pysäköinnille varattua aluetta kaavasta pienennetään jonkin verran ja vastaavasti vehreää torialuetta kasvatetaan pienentyvän pysäköintialueen tilalle viihtyisyyden lisäämiseksi. Torialueen kaavamääräystä muutetaan mahdollistamaan nykyistä suuremman palvelukokonaisuuden sijoittuminen siten, että alueelle saa toteuttaa esimerkiksi korkeintaan 400 m² ravintoloita, kioskeja tai vastaavia palveluita sisältävän paviljonkimaisen rakennuksen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus palautti asian valmisteluun siten, että pysäköinnille varattua aluetta kaavasta pienennetään jonkin verran ja vastaavasti vihreää torialuetta kasvatetaan pienentyvän pysäköintialueen tilalle viihtyisyyden lisäämiseksi. Torialueen kaavamääräystä muutetaan mahdollistamaan nykyistä suuremman palvelukokonaisuuden sijoittuminen siten, että alueelle saa toteuttaa esimerkiksi korkeintaan 400 m² ravintoloita, kioskeja tai vastaavia palveluita sisältävän paviljonkimaisen rakennuksen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen huoltoasematontin, katualueen ja kapean puistokaistaleen muodostama kokonaisuus vihreäksi torialueeksi. Rakennusoikeus vähenee 400 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Gräsantori - Gräsatorget, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7364, käsittää korttelin 15037 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueet 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 211840

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut Espoon kaupungilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 30.5.2011. Valmistelumateriaalina nähtävillä ollut Niittykummun kaavamutosalue jaettiin jatkosuunnittelussa viiteen osa-alueeseen (Niittykummun keskus, Riihitonttu, Tonttumuori, Niittykallio ja Gräsankartano). Näistä Niittykummun keskus, Tonttumuori, Niittykallio ja osin Riihitonttu ovat saaneet lainvoiman. Tässä käsiteltävä alue rajattiin pois Riihitontun kaavamutosalueesta (alunumero 211833) ennen kaupunginhallituksen käsittelyä 7.11.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 19.5.2014.

Alueen nykytila

Kaava-alue koostuu yhdestä tontista, joka sijaitsee Niittykummussa Merituulentien ja Rälssitilankadun (entisen Olarinluoman) kulmauksessa, sekä siihen liittyvästä katu- ja puistoalueesta. Kaava-alue rajautuu kolmelta sivulta katualueisiin. Länsipuolella sijaitsee rakenteilla oleva Riihitonttu II:n asuinkortteli.

Kaava-alueen tontti 1 on yksityisomistuksessa, ja sillä sijaitsee tällä hetkellä Teboilin huoltoasema. Huoltoasemalle on asemakaavoitettu korvaava sijainti Kokinkyläntien varteen ja uudelle huoltoasemalle on myönnetty rakennuslupa. Espoon kaupunki omistaa katu- ja puistoalueen.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi, joka on ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle (TP).

Voimassa olevissa asemakaavoissa korttelin 15037 tontti 1 on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM1), jolle on osoitettu 500 k-m² rakennusoikeutta. Tontin pohjoispuolelle on osoitettu Luomankujan katualue ja sen pohjoispuolelle kapea puistoalue (VP). Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 28.5.2014 Riihitontun asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä. Ehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 11.8.-9.9.2014. Ehdotuksesta järjestettiin asukastilaisuus 2.9.2014. Kaavaehdotuksesta jätettiin kuusi muistutusta sekä yhdeksän lausuntoa tai kannanottoa.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin saadun palautteen perusteella teknislouhteisia tarkistuksia. Gräsantorille osoitettiin korttelin 15037 pelastusajoyhteys. Torin viitesuunnitelmaa kehitettiin nähtävillä olleesta versiosta huomattavasti vehreämmäksi ja puistomaisemmaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.12.2014 Riihitontun kaavaehdotuksen (alunumero 211833) esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Gräsantorin kaava-alue rajattiin pois Riihitontun kaavaehdotuksesta ennen kaupunginhallituksen käsittelyä 7.11.2016.

Tekniset muutokset kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavaehdotukseen esitetään kaupunkikuvaa ja teknistaloudellista toteutettavuutta parantavia muutoksia. Torialueen alle osoitettu maanalainen pysäköintilaitos on poistettu, samoin kortteliin 15037 vievä pelastusajoyhteys. Torin toteutuksen osalta kaavamääräyksiin on lisätty laatuvaatimuksia. Kaavakarttaan ja -määräyksiin on lisäksi tehty teknislouhteisia tarkistuksia.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutos mahdollistaa korkealaatuisen kaupunkiaukion toteuttamisen. Alueelle tehdään suuria maanvaraisia puu- ja pensasistutuksia sekä julkinen taideteos. Torille on mahdollista sijoittaa pieni, korkeintaan 100 k-m² kokoinen rakennus esimerkiksi ravintola- tai kahvilakäyttöön. Torin liittyminen ympäröiviin katuihin ja rakennuksiin toteutetaan esteettömyys huomioiden. Alueen korkeuseroista johtuen torin lounaiskulman ja Merituulentien välinen korkeusero ratkaistaan portaikolla. Muissa torin kulmissa yhteys katualueelle on esteetön. Ajo torille tapahtuu Rälssitilankujan kautta. Torille on mahdollista osoittaa noin 24 pysäköintipaikkaa, jotka palvelevat viereisen rakennuksen liiketilojen asiointia, alueen yleistä pysäköintiä sekä Olarin kirkkoa tapahtumien aikaan.

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus vähenee 400 k-m².

Sitova tonttijako

Kaavamuutosalueella ei ole korttelialuetta.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Asemakaavan muutokseen ei liity perittäviä maksuja.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavanmuutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Gräsantorin asemakaavanmuutos on ollut osa kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää kaavamuutosta (211833 Riihitonttu), johon on liittynyt maankäyttösopimus. Tästä syystä on tarkoituksenmukaista soveltaa hyväksymisen osalta samaa hallintosäännön kohtaa, vaikka tämä kaava ei sinänsä sopimusta edellytäkään.