

Kaupunginhallitus 14.02.2022 § 53

§ 53

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

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Oy Teboil Ab: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 ja 1.2.2022 muutetun Gräsantori - Gräsatorget asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7364, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 211840 siten rajattuna, että vahvistusrajoituksen ulkopuolelle jätetään kortteli 15044, osa korttelista 15025, tähän liittyviä katualueita (osa Riihitontuntiestä ja Kotitontuntiestä) sekä Riihitontunpuiston virkistysalue.

### **Käsittely**

Puheenjohtaja Laakson kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen kaavamääräykseen:

Katualue/Tori: Alueelle saa sijoittaa korkeintaan 300 k-m2 suuruisen ravintolan, kioskin tai vastaavan paviljonkimaisen rakennuksen.

Laukkanen puheenjohtajan kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

Kaupunginhallitukselle tuodaan kokonaisselvitys Gräsantorin ja Olarin kirkon ympäristön parkkipaikkatilanteesta.

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

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

## Päätös

Kaupunginhallitus:

1

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

2

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

3

hyväksyi 1.6.2021 päivätyn ja 1.2.2022 muutetun Gräsantorin - Gräsatorget asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7364, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 211840 siten rajattuna, että vahvistusrajausten ulkopuolelle jätetään kortteli 15044, osa korttelista 15025, tähän liittyviä katualueita (osa Riihitontuntiestä ja Kotitontuntiestä) sekä Riihitontunpuiston virkistysalue.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että sille tuodaan kokonaiselvitys Gräsantorin ja Olarin kirkon ympäristön parkkipaikkatilanteesta.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen huoltoasematontin, katualueen ja kapean puistokaistaleen muodostama kokonaisuus vehreäksi torialueeksi. Rakennusoikeus vähenee 300 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen 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 kaavamuutosalue 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 kaavamuutosalueesta (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-m<sup>2</sup> 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 teknisluonteisia tarkistuksia. Gräsantorille osoitettiin korttelin 15037 pelastusajoyhteys. Torin viitesuunnitelmaa kehitettiin nähtävillä olleesta versiosta huomattavasti vehreämmäksi ja puistomaisemmaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.12.2014 Riihitontun kaavaehdotuksen (aluenumero 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 teknisluonteisia tarkistuksia.

### **Kaupunginhallituksen palautuspäätöksen mukaiset muutokset**

Kaupunginhallitus palautti 17.1.2022 Gräsantorin kaavaehdotuksen valmisteluun. Päätöksen mukaisesti pysäköinnille osoitettua ohjeellista rakennusala on pienennetty noin neljänneksellä. Torialueen kaavamääräystä on muutettu niin, että alueelle saa sijoittaa korkeintaan 200 k-m<sup>2</sup> kokoisen ravintolan, kioskin tai vastaavan paviljonkimaisen rakennuksen. Tämän laajuuden katsotaan mahdollistavan monipuoliset palvelut, mutta olevan silti vielä sovitettavissa alueen kokonaisuuteen.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutos mahdollistaa korkealaatuisen kaupunkiaukion toteuttamisen. Alueelle tehdään suuria maanvaraisia puu- ja pensasistutuksia sekä julkinen taideteos. Torille on mahdollista sijoittaa pienehkö, korkeintaan 200 k-m<sup>2</sup> 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 liiketilöiden asiointia, alueen yleistä pysäköintiä sekä Olarin kirkkoa tapahtumien aikaan.

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus vähenee 300 k-m<sup>2</sup>.

### **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 kaavamutosta (211833 Riihitonttu), johon on liittynyt maankäyttösopimus. Tästä syystä on tarkoituksenmukaista soveltaa hyväksymisen osalta samaa hallintosäännön kohtaa, vaikka tämä kaava ei sinänsä sopimusta edellytäkään.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 25

### **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 m<sup>2</sup> 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 vehreää torialuetta kasvatetaan pienentyvän pysäköintialueen tilalle viihtyisyyden lisäämiseksi. Torialueen kaavamääräystä muutetaan

mahdollistamaan nykyistä suuremman palvelukokonaisuuden sijoittuminen siten, että alueelle saa toteuttaa esimerkiksi korkeintaan 400 m<sup>2</sup> ravintoloita, kioskeja tai vastaavia palveluita sisältävän paviljonkimaisen rakennuksen.

#### **Liitteet**

- 1 Esisopimus kiinteistöjen vaihdosta\_Oy Teboil Ab
- 2 211840b Gräsantori asemakaava, kokouksessa korjattu

#### **Oheismateriaali**

- Gräsantori 211840 yleissuunnitelma 2022