

Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.05.2026 § 55

§ 55

Gräsansiimes, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 321612, 22. kaupunginosa Olari

Valmistelijat / lisätiedot:
Malila Anni
Soini Mari
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Gräsansiimeksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 321612,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.3.2026 päivätyn Gräsansiimes - Gräsaskuggan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7577, 22. kaupunginosassa Olari, alue 321612,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Puheenjohtaja varapuheenjohtajan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Asemakaava palautetaan valmisteluun siten, että rakennuksen massoittelua muutetaan tai rakennusoikeutta vähennetään siten, että mahdollisimman moni asunnoista aukeaa kahteen ilmansuuntaan. Kaava-alueen itäpuolella olevan viherkaistaleen liittämistä kaava-alueeseen tutkitaan virkistysyhteyden mahdollistamiseksi pohjoisesta Piispankalliolle.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätti yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennuksen massoittelua muutetaan tai rakennusoikeutta vähennetään siten, että mahdollisimman moni asunnoista aukeaa kahteen ilmansuuntaan. Kaava-alueen itäpuolella

rakennusvalvonnan toimesta, eikä rakennukselle ole tehty lopputarkastusta. Näistä syistä rakennuksen myyminen on haastavaa.

Kaupunginmuseo on todennut, että vaikka rakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja, sen purkaminen on mahdollista, kun huomioidaan tarvittavien korjaustoimenpiteiden laajuus ja kohtuullisuus. Museon näkökulmasta alueella ei ole varsinaisia suojeluarvoja.

Alueella on tehty myös luontoselvityksiä kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä vuonna 2025. Selvitysten perusteella todettiin, että alueella ei ole suojeltavia tai muutoin suunnittelussa huomioitavia lajeja, niille soveltuvia elinympäristöjä tai muita luonnon arvokohteita. Alueen kaakkoisosan lakivyöhykkeellä kasvavalla puustolla on maisemallista arvoa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on merkitty pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa alue on merkitty nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A), jonka itä- ja eteläpuolelle on osoitettu uusi julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK). Asemakaava-alue sijaitsee yleiskaavaluonnoksen keskustaympäristön kehittämissuunnitelman reunalla.

Asemakaava

Alueella on voimassa Piispankallio 321600 -asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja kaavamuutosalueen pohjoisreuna on katualuetta ja osin lähivirkistysaluetta (VL). Alueella tehokkuusluku on $e=0,25$ ja alueella saa rakentaa kahteen kerrokseen, joiden alapuolelle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään puolet suurimman kerroksen alasta. Korttelialueen eteläosassa on istutettava alueen osa, jonka läpi kulkee tunneliviemäri.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 23.9.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 5.11.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta.

Mielipiteissä keskeisiä teemoja olivat liikenteen ratkaisut, liikenneturvallisuus sekä puuston vähentyminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli ehdotettu alueen ajoyhteyden toteuttamista Piispankulma-kadun suunnasta, mutta ajoyhteyttä ei tulla toteuttamaan tätä kautta. Ajoyhteys toteutetaan Gräsansiimes-kadun kautta, jonka leventäminen mahdollistetaan kaavamuutoksella. Alueella puusto vähenee

ja alue muuttuu rakennetummaksi, mutta kaavamuutosalueen itäpuolelle jää voimassa olevassa kaavassa oleva kapea viheralue.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausuntoja ja kannanottoja kaksi kappaletta. Espoon kaupunginmuseo otti kantaa alueella olevaan rakennukseen. Museo totesi lausunnossaan rakennuksella olevan kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta ottaen huomioon mahdollisten korjaustoimenpiteiden laajuus ja kohtuullisuus, museo piti esitettyä asemakaavan muutosta mahdollisena. HSY lausui alueen eteläreunalla kulkevasta viemäritunnelista. Viemäritunneli on merkitty kaavakarttaan ja sille on annettu HSY:n suosittelu määräyssiältö.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavamuutosalueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jolle osoitetaan 1 970 k-m² rakennusoikeutta kaksiosaiselle rakennusalueelle. Kerrostalon länsipuolelle osoitetaan kansipihan rakennusala, jolle osoitetaan kaavassa likimääräiset korkoasemat kahdelle eri tasolle niin, että kansipiha nousee porrastetusti jyrkässä rinteessä. Kerrostalon pohjoisempi osa on mahdollista rakentaa korkeintaan 6-kerroksisena kansipihan alemmasta tasosta ylöspäin ja rakennuksen eteläisempi osa korkeintaan 4-kerroksisena kansipihan yleimmästä tasosta ylöspäin.

Kansipihan alapuolelle saa rakentaa yksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen (al/ma). Kansipihan ja Gräsansiimes-kadun väliin osoitetaan huoltopiha (h-1). Alueen kaakkoisosaan osoitetaan luonnonmukaisena säilytettävä puustoinen alueen osa (lsp) sekä sijainniltaan ohjeellinen maanalainen tunneliviemäri (mat-1).

Asemakaavan muutoksessa on määrätty Espoon viherkerrointyökalun käyttämisestä ja alueelle laaditusta korttelisuunnitelmasta, jotka ohjaavat rakentamista alueella.

Asemakaavalla muutetaan vähäisesti Gräsansiimesen katualueen rajoja, jotta katua on mahdollista leventää huomioiden lisääntyvän liikenteen tarpeet. Muuten alueen liikenne- ja viheralueet säilyvät nykytilanteen mukaisina.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Korttelisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu korttelisuunnitelma. Korttelisuunnitelman ovat laatineet yhteistyössä maanomistajan suunnittelukonsultit L Arkkitehdit Oy ja Helsingin maisema-arkkitehtitoimisto HELMA Oy.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 17.10.2024 kaavoitus ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäytösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 321612 Gräsansiimes mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 321612 Gräsansiimes lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 321612 Gräsansiimes kaavaselostuksen liitteet
- 321612a Gräsansiimes asemakaava
- 321612a Gräsansiimes määräykset
- 321612 Gräsansiimes kaavaselostus