Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2026 § 127

§ 127

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Hietamäki Tuuli
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. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Gräsansiimeksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 321612,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 6.5.2026 päivätyn Gräsansiimes - Gräsaskuggan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7577, 22. kaupunginosassa Olari, alue 321612,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle asuinkerrostalorakentaminen samanlaisessa mittakaavassa kuin naapurissa. Rakentaminen täydentää Piispankallion kokonaisuutta, joka on osin rakenteilla ja osin rakennettu valmiiksi. Alueen rakennusoikeus nousee noin 1 314 k-m^2.

Asemakaavaan on lautakunnan palautuspäätöksen johdosta lisätty määräys asuntojen avautumisesta. Vähintään 70 % asunnoista tulee

avautua kahteen suuntaan. Lisäksi korttelin rakennusalaa on tarkistettu paremmin mahdollistamaan määräyksen toteuttaminen. Määräyksiin on tehty myös muita pieniä täsmennyksiä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Gräsansiimes - Gräsaskuggan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7577, käsittää osan korttelia 22308 ja katualuetta, 22. kaupunginosassa Olari, alue 321612

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 7.7.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.10.2024.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalueella korttelin 22308 tontin 6 omistaa yksityinen maanomistaja. Katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki.

Nykytilanteessa alueella on vuonna 1991 valmistunut kaksiosainen asuin- ja ateljeerakennus, jolla Espoon kaupunginmuseo on arviossaan 2023 todennut olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksesta vuonna 2015 tehdyn kuntoarvion mukaan rakennuksessa on huomattavia kosteusvaurioita. Rakennukseen on tehty luvanvaraisia muutoksia, joita ei ole hyväksytetty rakennusvalvonnalla, eikä rakennukselle ole tehty sen käyttöönoton edellyttämää loppukatselmusta (RL 122 §). Näistä syistä johtuen 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.

Alueen kaakkoisosa on kallioinen ja puustoinen. Alueelle vuonna 2025 tehdyssä luontolausunnossa ja liito-oravaselvityksessä todetaan, 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 kehittämisvyöhykkeen reunalla.

Asemakaava

Alueella on voimassa Piispankallion asemakaava (alue 321600). Asemakaavassa korttelin 22308 tontti 6 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen tehokkuusluku on e=0.25, mikä tarkoittaa rakennusoikeutena noin 656 k-m^2. Suurin sallittu kerrosluku on ½II. Korttelialueen eteläosassa on istutettava alueen osa, jonka läpi kulkee tunneliviemäri. Korttelialueen pohjoispuolelle on osoitettu katualue, Gräsansiimes. Lisäksi kaavaan kuuluu katualueen reunalla pieni pala lähivirkistysaluetta (VL).

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 liikenne, työmaat sekä puuston vähentyminen. Asukkaat olivat erityisesti huolissaan lisääntyvän liikenteen vaikutuksesta liikenneturvallisuuteen. Mielipiteet on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Ajoyhteys kaavamuutosalueelle on esitetty nykytilanteen mukaisesti Gräsanportin suunnasta Gräsansiimekselle, eikä autoliikenteen yhteyttä Piispankulman suunnasta avata. Gräsansiimeksen katualuetta levennetään parempien liikennejärjestelyjen turvaamiseksi. Puiden määrä alueella vähenee, mutta tontin eteläosan puusto on määrätty säilytettäväksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausuntoja ja kannanottoja kaksi kappaletta. Espoon kaupunginmuseo totesi tontilla olevalla 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 suosittelema määräyssisältö.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavamuutosalueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jolle osoitetaan rakennusoikeutta 1 970 k-m^2. Kerrostalon länsipuolelle osoitetaan kansipihan rakennusala, jolle on annettu likimääräiset korkoasemat kahdelle eri tasolle niin, että kansipiha nousee porrastetusti jyrkässä rinteessä. Asuinrakennuksen kerrosluvuksi on sallittu IV–VI kerrosta kansipihan tasosta laskien.

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

Gräsansiimeksen nykyisin kapeaa katualuetta levennetään autoliikenteen mahdollistamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2026 tekemän palautuspäätöksen jälkeen kaavaehdotukseen on lisätty määräys asuntojen avautumisesta. 70 % asunnoista tulee avautua vähintään kahteen eri suuntaan. Samalla tarkistettiin rakennusalan rajoja tukemaan paremmin tätä tavoitetta.

Määräyksiin on tehty lisäksi seuraavat tarkennukset: Rakennuksen pohjoispäädylle on osoitettu aiempaa matalampi kerrosluku V kap. Huoltopihalle saa sijoittaa korkeintaan yhden vieraspysäköintipaikan. Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa hulevesien viivyttämiseen tarkoitetun rakenteen. Jätehuoltotilat saa sijoittaa asuinrakennuksen lisäksi pysäköintilaitokseen. Lisäksi on tarkennettu joitain sanamuotoiluja yksiselitteisemmiksi.

Lautakunnan päätöksen mukaisesti tutkittiin edellytyksiä liittää kaava-alueen itäpuolen viheralue kaava-alueeseen virkistysyhteyden mahdollistamiseksi pohjoisesta Piispankalliolle. Tarkasteluissa rinnemaasto todettiin liian jyrkäksi, jotta reitti tai edes portaat olisi mahdollista toteuttaa suositusmitoitusten 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(t) ovat maksaneet 17.10.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria
Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.05.2026 § 55

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, 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

olevan viherkaistaleen liittämistä kaava-alueeseen tutkitaan virkistysyhteyden mahdollistamiseksi pohjoisesta Piispankalliolle.

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 321612b Gräsansiimes asemakaava
- 321612b Gräsansiimes määräykset
- 321612b Gräsansiimes havainnekuva
- 321612 Gräsansiimes kaavaselostus
- 321612 Gräsansiimes kaavaselostuksen liitteet