



Asianumero 2650/10.02.03/2023

Aluenumero 321612

Gräsansiimes

Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari

Korttelin 22308 tontti 6

Muutetaan asemakaavoja:

321600 Piispankallio

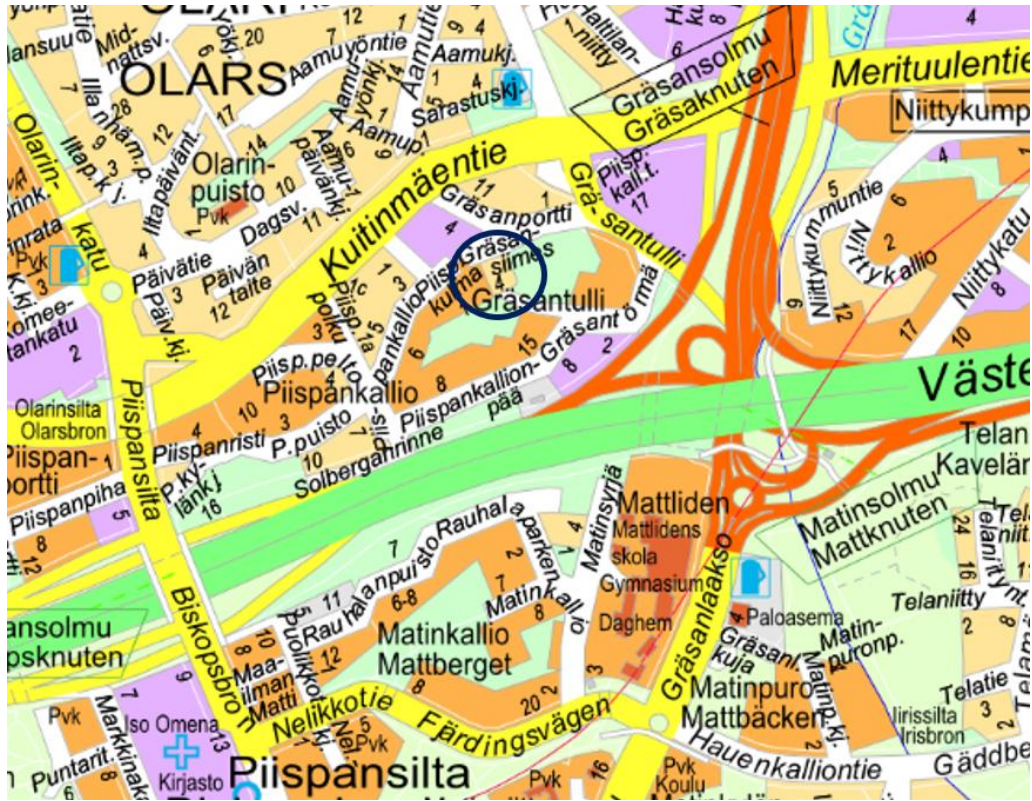
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7577.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Olarin kaupunginosassa osoitteessa Gräsansiimes 2. Kaavamuutosalue sijaitsee noin 250 metriä Länsiväylästä pohjoiseen ja noin 300 metriä Kehä II:sta länteen. Alueen pohjoispuolella on Gräsansiimes-katu ja eteläpuolella Piispankallion lähivirkistysalue.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



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.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Anni Malila

Puh. 040 636 5623

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	8
2.1	Maakuntakaava	8
2.2	Yleiskaava	9
2.3	Asemakaava	9
2.4	Rakennusjärjestys	10
2.5	Tonttijako	11
2.6	Rakennuskiellot	11
2.7	Pohjakartta	11
2.8	Maanomistus	11
2.9	Maaperä	11
2.10	Rakennettu ympäristö	12
2.10.1	Yhdyskuntarakenne	12
2.10.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	13
2.10.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	14
2.10.4	Palvelut	15
2.10.5	Yhdyskuntatekninen huolto	15
2.11	Liikenne	15
2.11.1	Ajoneuvoliikenne	15
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily	17
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	18
2.11.4	Joukkoliikenne	18
2.11.5	Liikenneturvallisuus	18
2.12	Luonnonolosuhteet	19
2.13	Suojelukohteet ja kulttuurihistorialliset arvot	20
2.14	Ympäristön häiriötekijät	21
3	Asemakaavan tavoitteet	22
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	22
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	22
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	22
4.1	Yleisperustelut	22
4.2	Mitoitus	22
4.3	Maankäyttö	23
4.3.1	Korttelialueet	23
4.3.2	Muut alueet	24
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	24
4.4	Liikenne	24
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	24
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	26
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	26

4.4.4	Joukkoliikenne	27
4.4.5	Esteettömyys	27
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	28
4.6	Luonnonympäristö	28
4.7	Kulttuurihistorialliset arvot	28
4.8	Ympäristön häiriötekijät	29
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	29
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	29
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	29
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	31
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	32
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	32
6	Asemakaavan toteutus	33
6.1	Rakentamisaikataulu	33
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	33
6.3	Toteutuksen seuranta	33
6.4	Sopimukset	34
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	34
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	34
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus	34
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	34
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	34
7.2	Kaavan hyväksyminen	35
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	35
7.4	Käsittelyvaiheet	35

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Viherkerroin-tuloskortti

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Gräsansii-
mes 321612.

Asemakaavan muutokseen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat:

Kaupunginmuseon arvio Gräsansiimes 2:n kulttuurihistoriallisista arvoista, Espoon kaupunginmuseo, 5.4.2023

Luontolausunto ja liito-oravaselvitys Gräsansiimeksen asemakaavan muutosalueella Espoossa vuonna 2025, Faunatica, 13.8.2025

Gräsansiimes, korttelisuunnitelma, L-Arkkitehdit, 10.3.2026

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Olarin kaupunginosassa, Piispankallion virkistysalueen pohjoispuolella Gräsansiimes-nimisellä kadulla.

Kaavamuutosalueella on nykytilanteessa kaksiosainen erillispientalo, joka purettaisiin kaavamuutoksen myötä. Rakennus on huonokuntoinen ja siitä on tehty kuntotarkastus (Kuntotarkastus RS³, Gräsansiimes 2 B, 02200 Espoo, Raksystems Anticimex, 29.1.2015). Espoon kaupunginmuseo on todennut rakennuksella olevan kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta katsoo purkamisen olevan mahdollista.

Kaavamuutosalue sijoittuu jyrkkään rinnemaastoon. Kaavamuutosalueen eteläosa on rakentumaton ja sillä kasvavalla puustolla on luonnon monimuotoisuuden ja maiseman kannalta arvoa. Kaavamuutosalueella on tehty liito-oravaselvitys ja luontolausunto kaavan valmistelun yhteydessä. Alueella ei ole havaittu suojeltavia lajeja.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella alue kaavoitetaan kerrostalojen korttelialueeksi (AK) noudattaen ympäröivän rakentamisen periaatetta rakentaa Piispankallion virkistysalueen reunoille. Näin alueella on mahdollista tiivistää kaupunkirakennetta keskeisellä sijainnilla ja kuitenkin samalla säilyttää Piispankallion lakialue virkistyskäytössä.

Kaavamuutosalueelle osoitetaan 1970 k-m² rakennusoikeutta yhtä kerrostaloa varten samankaltaisessa mittakaavassa, kuin alueen länsinaapurissa. Rakennusoikeus nousee kaavamuutosalueella 1313,75 k-m². Kaavamuutosalueelle osoitetaan kaavassa rakennuksen viereen kansipihan rakennusala sekä maanalainen pysäköintilaitos, joka sijoittuu kansipihan ja rakennuksen alle.

Kaavamuutosalueen eteläosiin osoitetaan istutettava alueen osa sekä luonnonmukaisena säilytettävä puustoinen alueen osa (Isp). Kaava-alueen eteläreunalle merkitään ohjeellinen alueen osa, jolla sijaitsee tunneliviemäri (mat-1). Kaavamuutoksella Gräsansiimeksen katualuetta levennetään hieman niin, että uuden rakennuksen vaatima liikenne mahtuu ajamaan Gräsansiimestä pitkin.

1.3 Suunnittelun vaiheet

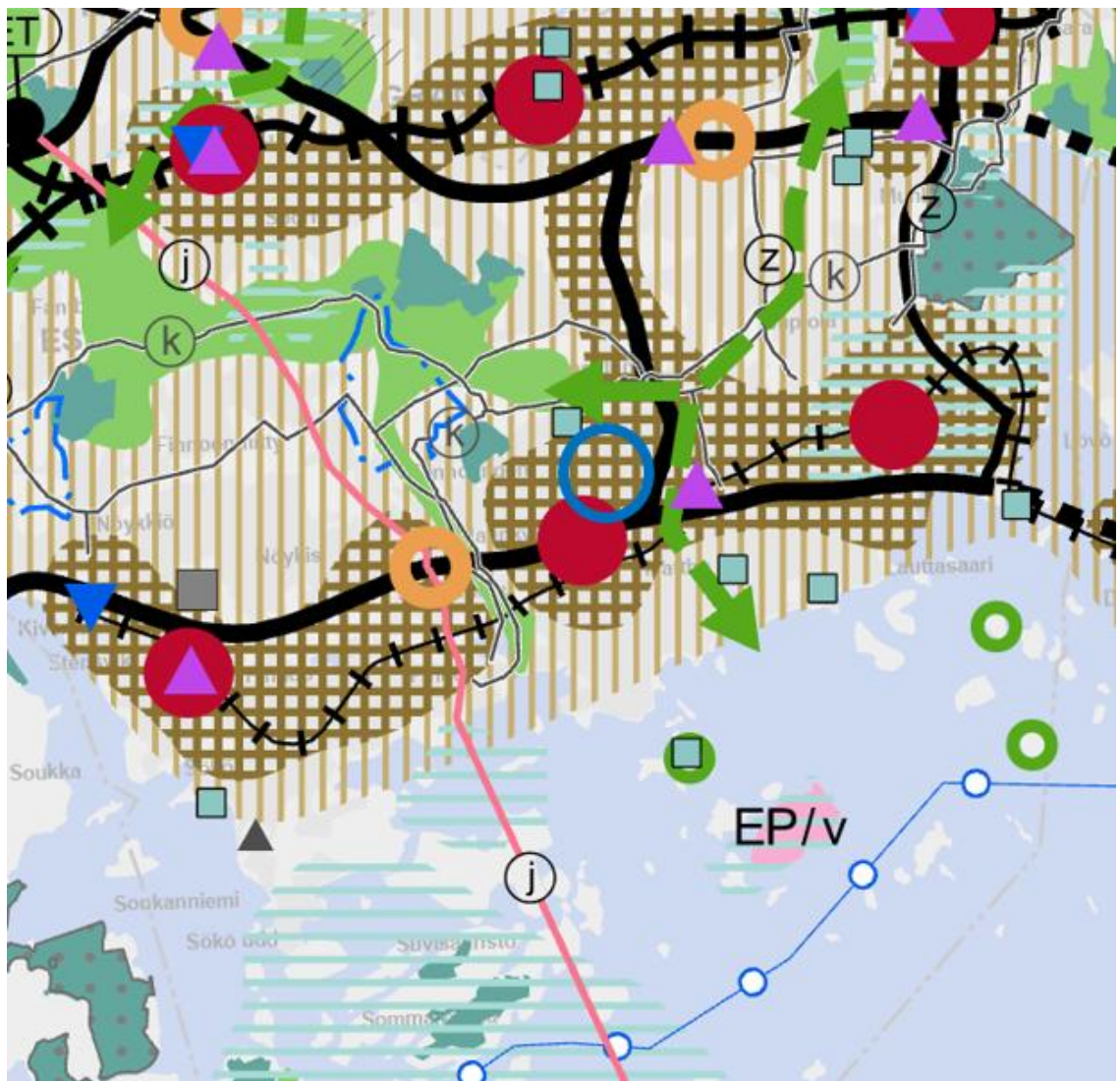
Alueen maanomistaja haki alueelle kaavoitusta 7.7.2023. Tätä ennen Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskus on tutkinut alueen kaavoituksen mahdollisuuksia, ja kaupunginmuseo on antanut arvion alueen kulttuurihistoriallisista arvoista (5.4.2023). Kaavamuutokseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 7.10.-5.11.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

saatiin kaksi mielipidettä sekä kaksi lausuntoa ja kannanottoa, jotka on pyritty huomiomaan kaavamuuotoksen valmistelussa.

2 Lähtökohdat

2.1 Maakuntakaava

Espon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Alue on kaavassa osa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja sijaitsee keskustatoimintojen alueen läheisyydessä.

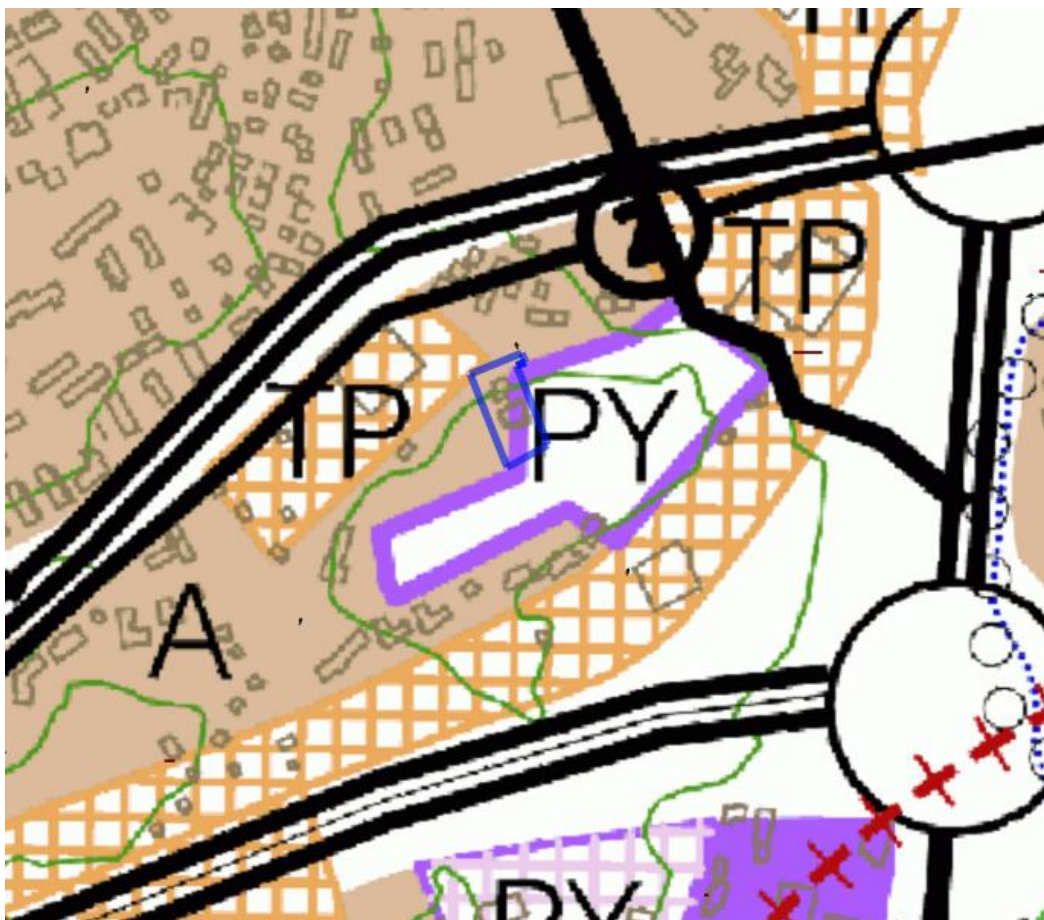


Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

2.2 Yleiskaava

Espeen eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa alue on merkitty nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A), jonka itä- ja eteläpuolelle on osoitettu uusi julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Lähistöllä on myös kehitettäviä työpaikka-alueita (TP).



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Espeen yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

2.3 Asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava on 321600 Piispankallio (hyväksytty 27.1.1999). Alue on voimassa olevassa kaavassa pääosin erillispientalojen

korttelialuetta (AO). Osa kaavamuutosalueesta on myös katualuetta ja pieni osa lähivirkistysaluetta (VL).

Alueella tehokkuusluku on $e=0,25$. Alueella saa rakentaa rakennukset kahteen kerrokseen, joiden alapuolelle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään puolet suurimman kerroksen alasta. Korttelialueen eteläosassa on kaavassa istutettava alueen osa, jonka läpi kulkee tunneliviemäri. Istutettavalla alueen osalla olevat avokalliot on säilytettävä luonnontilassa.

Alueelle tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Korttelialueella saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kutakin tontin täyttä 500 m^2 kohti. Korttelialueelle saa sijoittaa häiriötä aiheuttamattomia toimisto- ja työtiloja enintään $\frac{1}{4}$ rakennusoikeudesta.



Ote Espoon ajantasa-asemakaavasta.

2.4 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.5 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.6 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.7 Pohjakartta

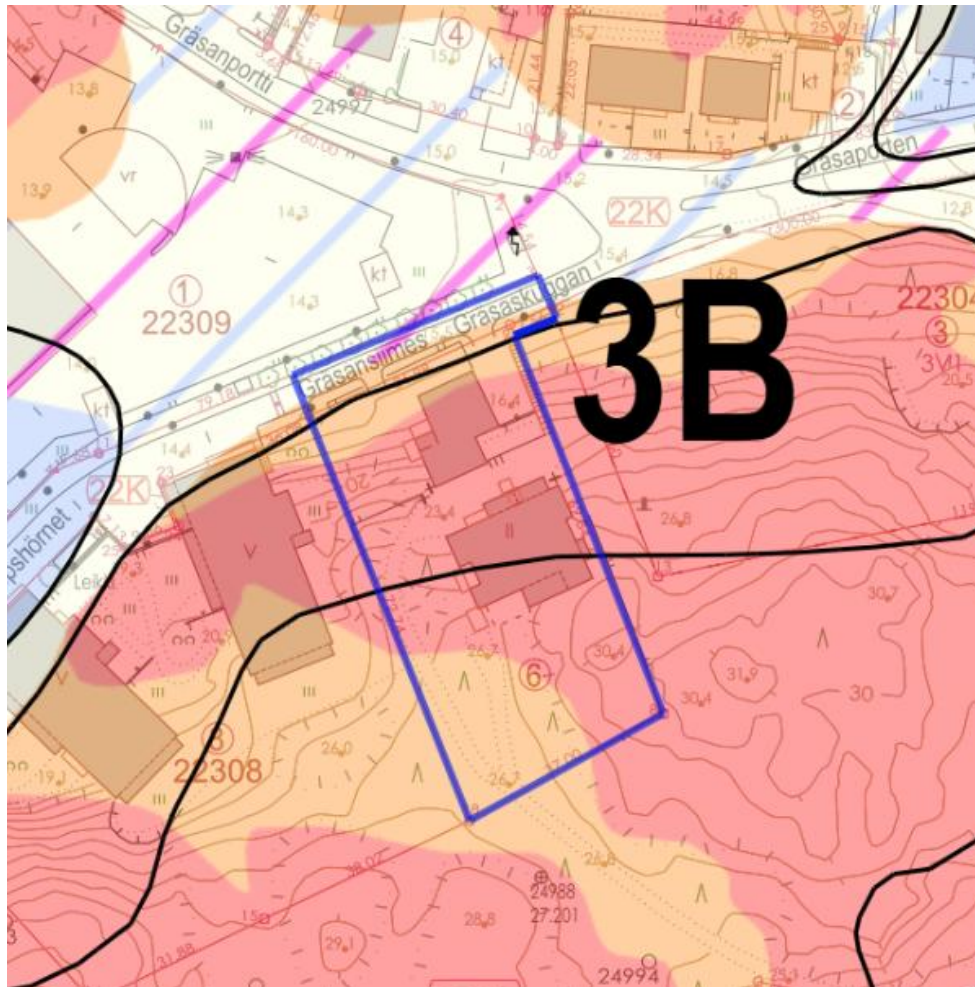
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.8 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa yksityinen maanomistaja. Ympäröivät katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki.

2.9 Maaperä

Kaavamuutosalueella maaperä on kalliota ja moreenia. Alueella rakennettavuus on luokiteltu olevan alueen eteläpäässä 2 (normaalisti rakennettava) ja pohjoisessa 3B (vaikeasti rakennettava rinnemaasto).



Maaperäkartassa punaisella on merkitty kallio ja keltaisella moreeni.

2.10 Rakennettu ympäristö

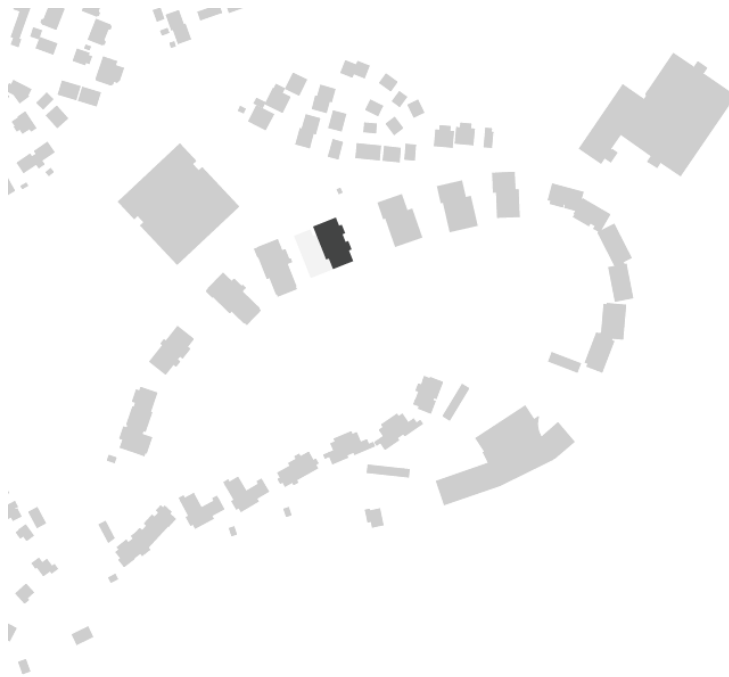
2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Matinkylän suunnittelualueen itäosassa Kuitinmäentien ja Länsiväylän välisellä alueella, joka rajautuu itäpuolella Kehä II:een. Alueella on liikerakennuksia, palveluita ja asumista. Matinkylän metroasemalle on matkaa noin 900 metriä ja Niittykummun metroasemalle 1 kilometri. Kuitinmäentien pohjoispuolelle sijoittuu laaja pientaloalue, josta osa ulottuu myös Kuitinmäentien eteläpuolelle, kaavamuutosalueen koillispuolelle.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä on enimmäkseen asumista. Alueen eteläpuolella on metsäinen lähivirkistysalue, länsipuolella asuinkerrostaloja, luoteispuolella liikerakennus ja pohjoispuolella asuinpienalojen alue. Kaavamuutosalueen itäpuolelle on kaavoitettu asuinkerrostaloja, jotka kaavan valmistelun aikaan ovat rakentamiskäynnissä.

2.10.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Korttelialue on osa Piispankallion lähivirkistysalueen ympärille suunniteltua asuinrakennusten kokonaisuutta, josta vanhimmat osat sijoittuvat rinteeseen suuntaisesti virkistysalueen etelä- ja länsireunoille ja uudemmat osat suunnittelualueen itäpuolella poikisuuntaisesti rinteeseen nähden. Asuinkerrostalot ja pihat on pyritty sovittamaan mahdollisimman hyvin rinteeseen korkotasoihin ja niin, että korttelialueilta on pääsy suoraan virkistysalueelle ja niiltä on myös sujuva yhteys katuverkkoon. Suunnittelun kohde tontti, jolla sijaitsee viimeinen alueella oleva pientalo, joka on tällä hetkellä valittavan huonossa kunnossa.



Alueen suunnitteluidea Gräsansiimeksen korttelisuunnitelmassa kuvattuna (L-Arkkitehdit, 10.3.2026).

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on kaksiosainen asuinpientalokokonaisuus, joka on rakennettu kerrostetusti jyrkkään rinteeseen. Rakennuksen alemmassa osassa, joka sijoittuu lähemmäs Gräsansiimes-katua, on alimmassa kerroksessa ateljee, keittiö ja ruokailutila. Kahdessa ylemmässä kerroksessa on asuintiloja. Rakennuksen ylemmässä osassa rinteeseen yläosassa on kolmen huoneen asunto. Rakennuksessa on tasakatto ja julkisivuverhouksena on käytetty vaaleaa rappausa. Tontilla on käytetty ajoyhteyttä Gräsansiimsekseltä, sekä Piispankallion virkistysalueen läpi kulkevaa reittiä, joka on asemakaavan vastainen. Tontilla on kallioon louhittu kahden auton pysäköintiluola. Pihat ja oleskelualueet sijoittuvat pääosin rakennuksen länsi- ja eteläpuolelle.

Rakennuksesta tehdyn kuntotutkimuksen (Kuntotarkastus RS³, Gräsansiimes 2 B, 02200 Espoo, Raksystems Anticimex, 29.1.2015) mukaan kuntotarkastuksessa tuli

esille runsaasti korjauksia ja huoltoon liittyviä tarpeita. Useat rakenteet suositeltiin tutkimuksessa korjattavan tai uusittavan. Tarkastuksen yhteydessä rakennuksessa havaittiin mikrobiperäinen haju, jonka syy suositeltiin selvitetävän erillisellä tutkimuksella.

Espoon kaupunginmuseon arvioinnista rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista kerrotaan tarkemmin selostuksen kohdassa 2.13 Suojelukohteet ja kulttuurihistorialliset arvot. Selostuksen kohdissa 2.13 sekä 4.7 on kuvailtu rakennuksen ja rakennuslupien tilannetta tarkemmin.



Alueella nykytilanteessa sijaitseva rakennus on sijoitettu porrastetusti jyrkkään rinteeseen. Kuvat: Espoon kaupunkisuunnittelukeskus.

Kaavamuutosalueen luoteispuolella oleva liikerakennus on suunniteltu kaupunkikuvallisesti siten, että rakennus suuntautuu Kuitinmäentielle ja kiinteistön piha- ja huoltoalueet suuntautuvat pääosin Gräsansiimeksen ja Gräsanportin suuntaan. Liikerakennuksen itäpuolella on kaupunkikuvallisesti ja kaupunkirakenteellisesti varsin tiivis pientaloalue, jonka rakennukset ovat pääosin julkisivuiltaan vaaleaa tiiltä. Pientaloalue on suojattu Kuitinmäentien suuntaan meluaidalla.

Alueen läntisessä naapurissa julkisivumateriaaleina on käytetty asuinrakennuksissa pääosin vaaleaa rappausta ja pysäköintilaitosten julkisivuissa punaista tiiltä. Rakennuksissa on käytetty pääsisäänkäyntien ja ikkunoiden ympärillä tehostevärejä vaaleissa sävyissä. Hieman kauempana kaavamuutosalueesta Piispankallio-kadun varrella asuinkerrostalojen julkisivut ovat pääosin punaista tiiltä.

2.10.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on nykytilanteessa asuinrakennus, joka ei ole tällä hetkellä asuiskelpoinen. Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja.

2.10.4 Palvelut

Suunnittelualueelta kauppakeskus Iso Omena on etäisyyttä linnuntietä noin 800 metriä ja Olarin Prismaan noin 600 metriä. Lähimmät koulut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 500 metrin (Matlidens gymnasium), 750 metrin (Päivänkehrän koulu) ja 1 kilometrin (Kuitinmäen koulu) päässä. Suunnittelualueesta 500 metrin säteellä sijaitsee kolme päiväkotia, joista yksi on ruotsinkielinen. Lähin virkistysalue on välittömästi suunnittelualueen eteläpuolella, Piispankallion lähivirkistysalue.

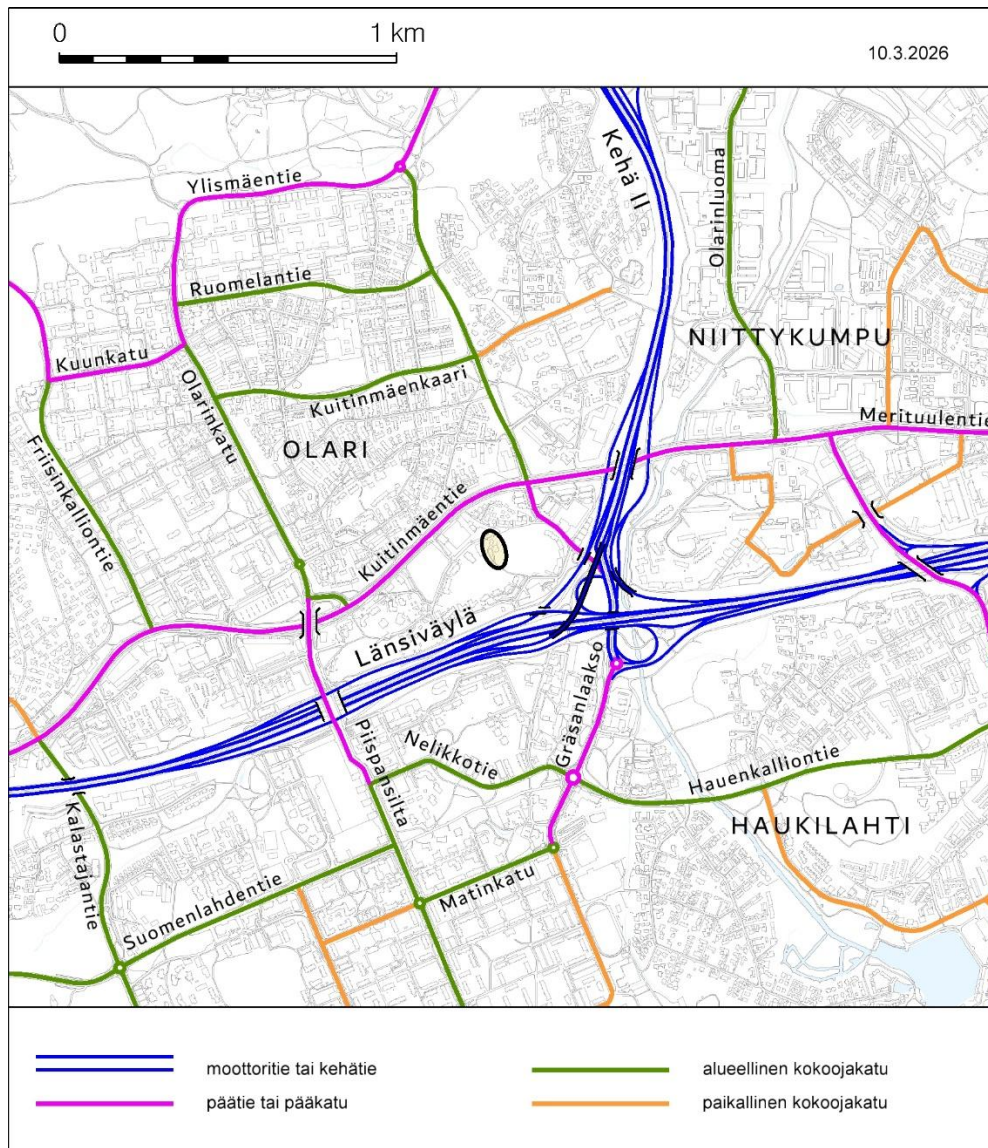
2.10.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on valmiiksi rakennettu kunnallistekniikka. Hulevesiviemäri ei ulotu kaavamuutoksessa mukana olevan tontin kohdalle. Suunnittelualueen eteläpuolella kallion sisällä kulkee viemäritunneli.

2.11 Liikenne

2.11.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Gräsansiimeksen varrella Länsiväylän (kt 51) ja Kehä II:n välisen Matinsolmun eritasoliittymän luoteispuolella. Gräsansiimes on päätyvä tonttikatu, joka liittyy idässä Gräsanportin kautta Gräsantulli-katuun ja edelleen Kuitinmäentielle. Kuitinmäentie on itä-länsi-suuntainen pääkatu, jonka kautta on yhteys muun muassa Kehä II:lle ja Länsiväylälle. Lisäksi Gräsantullin kautta on yksisuuntainen ajo-yhteys Länsiväylän alittavalle Kehä II:n osuudelle Matinkylän suuntaan.



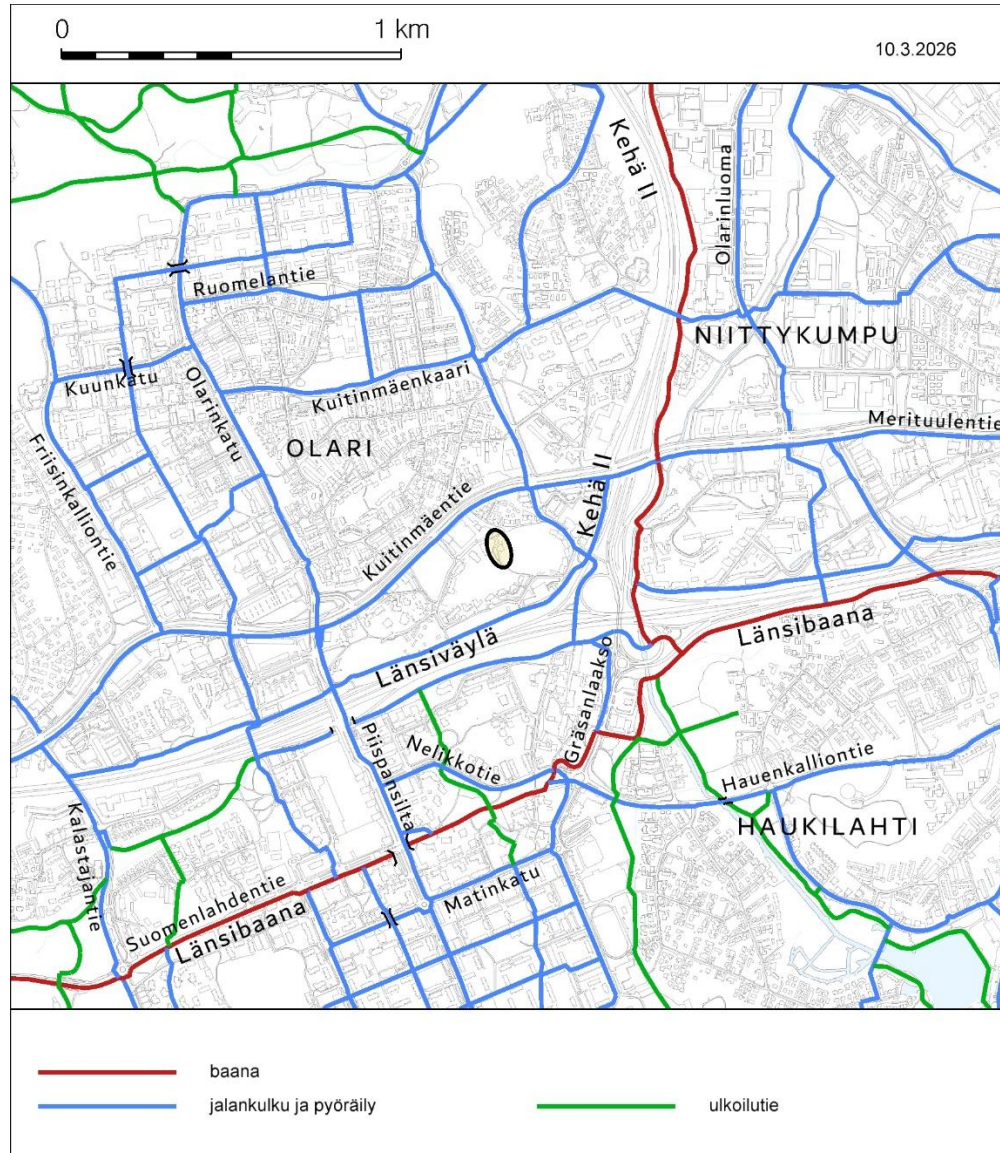
Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa

Gräsansiimes on lyhyt, vain noin 60 metriä pitkä katu, joka palvelee autoliikenteen osalta vain kaavamuutoksen kohteena olevaa korttelin 22308 tonttia 6. Gräsansiimes on nykyisen asemakaavan mukaan katua, mutta se on toteutettu jalankulku- ja pyörätienä, jolla on tontille ajo sallittu. Gräsansiimeksen katualue on kapea, itäpäästään noin 5,5 metriä ja länsipäästään noin 7,4 metriä leveä. Päällystetty väylä on toteutettu noin kolme metriä leveänä. Kadulla ei ole kääntöpaikkaa.

Gräsansiimeksen autoliikenteen määrä on käytännössä olematon, koska ainoa tontti, jota katu palvelee, on nykytilanteessa asumaton. Lähin liikennemäärien laskentatieto on saatavilla Gräsantullin pohjoisosasta, jossa keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä oli syksyllä 2025 noin 3 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

2.11.2 Jalankulku ja pyöräily

Kuitinmäentien molemmin puolin ja Gräsantullin länsireunassa kulkee jalankulkupyörätiet, jotka ovat osa pyöräilyn pääverkkoa. Kuitinmäentien reitit yhdistyvät muun muassa Kehä II:n itäpuoliseen baanaan ja Gräsantullin kautta on yhteys Länsiväylän eteläpuolisille reiteille.



Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa

Gräsansiimes toimii jalankulun ja pyöräilyn paikallisena reittinä Gräsanportin ja Piispankulman välillä. Asemakaavassa on osoitettu pp-merkinnällä Gräsansiimeksen länsipuolelle lyhyt osuus katualuetta, joka on varattu vain jalankululle ja pyöräilylle. Kyseiselle osuudelle on toteutettu portti estämään autoliikenteen läpiajo. Piispankulmalle tai Gräsansiimekselle ei ole toteutettu erillistä jalkakäytävää tai pyörätietä, vaan jalankulkijat ja pyöräilijät käyttävät tonttikaduilla ajorataa. Gräsanportin itäosan eteläreunaan on suunniteltu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka ei ole kuitenkaan

nykytilanteessa käytössä kadun eteläpuolella sijaitsevan rakennustyömaan takia. Gräsanportin länsiosan kautta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys suoraan Kuitinmäentielle.

2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutoksen kohteena olevalle tontille on toteutettu kaksi tonttiliittymää Gräsansiimekseltä. Lisäksi tontille on asemakaavan vastainen ajoyhteys etelästä Gräsantörmä-kadun suunnasta Piispankallion virkistysalueen kautta. Puiston kautta kulkeva ajoyhteys palvelee tontin eteläosaa, jonka maanpinta on yli 10 metriä korkeammalla kuin Gräsansiimes-katu. Tontin sisällä kulkuyhteys eri korkotasojen välillä on toteutettu portailla.

Nykyisen asemakaavan mukaan AO-korttelissa tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Pysäköintipaikat on toteutettu tontille.

2.11.4 Joukkoliikenne

Kaavamuutosaluetta lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Kuitinmäentiellä suunnittelualueen länsipuolella noin 200–300 metrin kävelymatkan päässä suunnittelualueesta. Niillä liikennöi talvikaudella 2025–2026 seuraavat linjat:

- 124 Tapiola–Niittykumpu–Olari–Espoonlahti
- 133 Friisilä–Matinkylä–Henttaa

Kuitinmäentiellä Gräsantullin liittymän itäpuolella noin 400 metrin kävelymatkan päässä suunnittelualueesta liikennöi seuraavat linjat:

- 121 Kamppi–Olari
- 124 Tapiola–Niittykumpu–Olari–Espoonlahti
- 125 Tapiola–Niittykumpu–Olari–Nöykkiö–Espoonlahti

Lisäksi Kuitinmäentiellä liikennöi lähibussi 137.

Sekä Niittykummun että Matinkylän metroasemille on kaavamuutosalueelta noin 1,2 kilometrin kävelymatka.

2.11.5 Liikenneturvallisuus

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole tapahtunut poliisin tietoon tulleita liikenneonnettomuuksia vuosien 2016–2025 välisenä aikana. Alueella havaitut

liikenneturvallisuuspuutteet ovat liittyneet lähinnä ympäröivien kortteleiden ja katujen rakentamisen aikaisiin väliaikaisiin liikennejärjestelyihin.

2.12 Luonnonolosuhteet

Kaavamuutoksen kohteena oleva pientalokorttelialue sijoittuu Piispankallion selän-teen jyrkkään pohjoisrinteeseen. Maanpinnan korkeusasemat vaihtelevat Gräsansii-mes-kadun noin +15,5 mmpy ja korttelin kaakkoisosan kalliolakialueen noin +30,4 mmpy välillä (korkeusjärjestelmä N2000). Kaavamuutosalue on Gräsanojan valuma-alueella ja hulevedet päätyvät sadevesijohtoverkoston kautta Gräsanojaan ja me-reen. Gräsanoja on taimenpuro ja herkkä tulvimaan. Hulevesien viivytys ja laadun pa-rantaminen valuma-alueella turvaa puron taimenkantaa ja vesiekologiaa ja suojelee alajuoksun alueita tulvariskeiltä.

Alueen kytkeytyvyys laajempaan ekologiseen verkostoon on heikko. Korttelin länsi- ja itäpuolella on asuinkeuhkotalokortteleita pihakansineen. Idässä kaavamuutosalueen ja naapurikorttelin välissä on 8 m levyinen vyöhyke lähivirkistysaluetta. Etelässä kaava-muutosalue liittyy Piispankallion lakialueen kalliometsään, jota rajaavat asuinkorttelit kaikissa ilmansuunnissa.

Alueelta on tehty kaavamuutoksen valmistelun lähtötiedoksi liito-oravaselvitys ja luon-tolausunto vuonna 2025 (Faunatica Oy, 13.8.2025). Tehtyjen selvitysten perusteella on todettu, ettei alueella ole suojeltavia tai muutoin suunnittelussa huomioitavia lajeja, niille soveltuvia elinympäristöjä tai muita luonnon arvokohteita. Selvitysalueella ei ole myöskään vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita eikä luonnonsuojelu-lain 64 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppiä.

Alue ei ole tärkeä lepakoiden kannalta. Alueella olevan kallioon louhitun luolan arvioi-tiin olosuhteidensa puolesta saattavan soveltua lepakoiden talvehtimispaikaksi, mutta selvityksessä ei havaittu merkkejä lepakoiden oleskelusta luolassa. Alueella ei ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai elinpiirejä eikä sen kautta kulje liito-oravan kulkuyhteyksiä.

Rinteeseen rakennetun asuinpienitalon ympärillä kasvaa yksittäisiä varttuneita koi-vuja, raitoja ja kuusia. Rakennuksen eteläpuolella pihamaa on melko luonnonmu-kaista kangas- ja kalliometsää. Luonnon monimuotoisuuden kannalta kaavamuutos-alueen arvokkaimpia kohteita ovat pihan kaakkoisosan kalliolla kasvavat vanhat kilpi-kaarnaiset männyt. Männyillä on myös maisemallista arvoa.

2.13 Suojelukohteet ja kulttuurihistorialliset arvot

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelukohteita, muinaisjäänöksiä tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviksi inventoituja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Kaavamuutosalueella sijaitsee vuonna 1991 valmistunut rakennus, josta Espoon kaupunginmuseo on tehnyt arvon sen kulttuurihistoriallisista arvoista (5.4.2023), sekä jättänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kannanoton, jonka sisältö mukailee vuonna 2023 tehtyä arviota.

Rakennus on Arkkitehtuuri- ja sisustusarkkitehtuuritoimisto Pertti Luostarisen ja Marke Niskala-Luostarisen itselleen suunnittelema kaksiosainen asuin- ja ateljeerarakennus. Rakennus on suunniteltu vuonna 1986. Rakennuksen osat on kerrostettu jyrkkään rinteeseen niin, että ylempänä on asuinrakennus ja alempana, Gräsansii- mestä lähempänä on ateljeerarakennus, jossa on myös asuintiloja. Tontilla on kallioon louhittu kahden auton autotalli.

Kaupunginmuseo kuvailee kannanotossaan rakennusta seuraavasti: ”Tasakattoisen, useista suorakulmaisista osista muodostuvan rakennusryhmän massoittelu, ikkunamuodot, tummat puuosat, julkisivujen koristeaiheet ja vaalea rappaus sisältävät viitteitä varhaiseen modernismiin. Rakennusryhmä on onnistuneesti rinteeseen sovitettu, mutta sen sijainti yksittäisenä pientalona kerrostalokortteleiden välissä heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa. Rakennuksen sisätilat ovat sokkeloiset ja lattiatasoiltaan vaihtelevat, 22.3.2023 tehdyllä kohdekäynnillä tiloissa ei havaittu mitään erityisen merkittäviä sisustuksellisia elementtejä.”



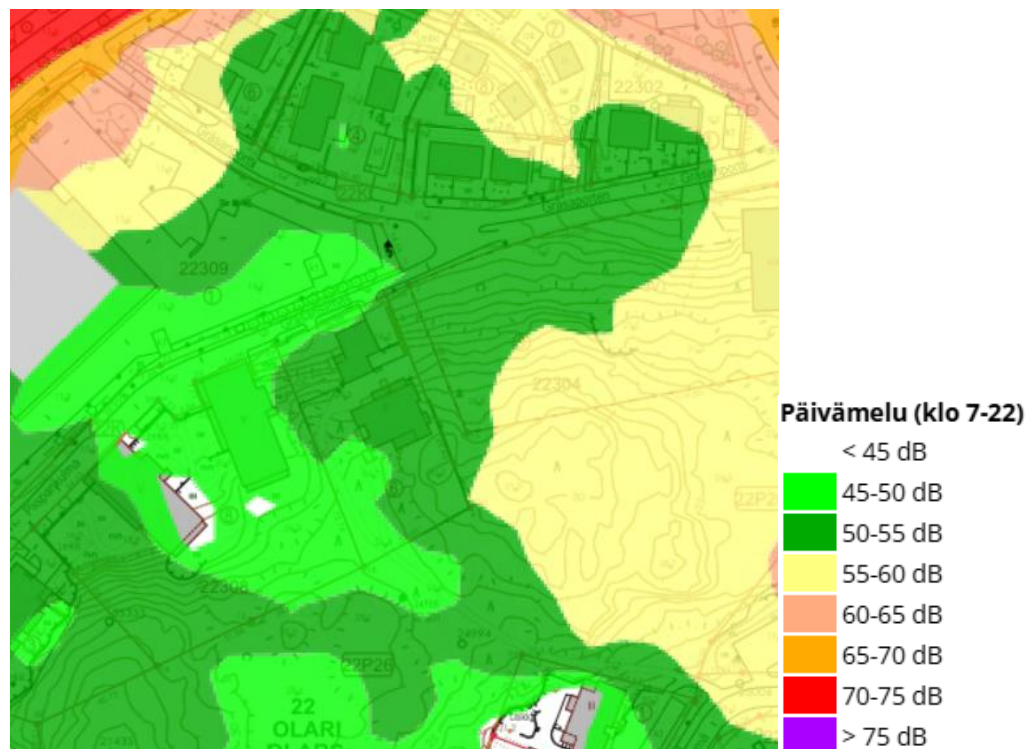
Nykytilanteessa alueella sijaitsevalla rakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Kuvat: Espoon kaupunkisuunnittelukeskus.

Rakennukselle on tehty kuntotarkastus (29.1.2015). Kuntotarkastuksessa on suositeltu laajasti rakennuksen eri osien korjaus- ja uusimistoimenpiteitä. Rakennukseen on myös tehty luvanvaraisia muutoksia, joita ei ole koskaan hyväksytty rakennusvalvonnan toimesta. Rakennukselle ei ole koskaan tehty lopputarkastusta.

Kaupunginmuseo toteaa, että rakennukseen liittyy kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden säilyminen olisi suotavaa. Kuitenkin huomioiden mahdollisten korjaustoimenpiteiden laajuus ja kohtuullisuus, museo pitää kaavamutosta mahdollisena. Alueella ei ole varsinaisia suojeluarvoja kulttuuriympäristön näkökulmasta.

2.14 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalue sijaitsee niin etäällä vilkkaimmista väylistä, ettei alueelle kohdistu ohjeavot ylittävää liikennemelua. Vuonna 2022 laaditun melumallinnuksen mukaan päiväajan melutaso alittaa 55 dB koko suunnittelualueella. Yöllä melutaso alittaa 50 dB.



Päiväajan tieliikennemelu suunnittelualueella ja sen ympäristössä (Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022)

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Espoon kaupungin tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja valmiiksi rakennetun infrastruktuurin varrella.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Hakijan tavoitteena on purkaa tontilla oleva huonokuntoinen rakennus ja rakennuttaa tilalle kerrostalo. Kerrostalo olisi samassa mittakaavassa, kuin länsipuoleisessa naapurissa oleva kerrostalo.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaavamuutosalueelle asuinkerrostalon rakentaminen samassa mittakaavassa, kuin alueen länsipuolisessa naapurissa ja täydentää alueen kaupunkikuvaa. Kaavoittaminen perustuu periaatteeseen, jota kaavamuutosalueen ympärillä olevat rakennukset noudattavat, jossa tiivistyvä kaupunkirakenne ja kerrostalorakentaminen sijoittuvat Piispankallion virkistysalueen ympärille. Kaavamuutosalueen itä- ja länsipuolelle on sijoitettu asuinkerrostaloja poikisuunnassa rinteeseen nähden. Piispankallion lakialue jää rakentumattomaksi virkistysalueeksi asukkaiden käyttöön. Asuinkerrostalo pyritään sovittamaan rinteeseen kaupunkikuvallisesti ja sovittaen jyrkän rinteiden korkeusasemiin niin, että asukkailla on sujuva pääsy sekä virkistysalueelle sekä ympäröiville katualueille. Julkisivumateriaaleilla haetaan yhtenäistä rakennusten sijoittelua, massoitteita ja värimaailmaa naapureiden kanssa.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 2925 m².

Kokonaiskerrosala on 1970 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,7$. Asuinkerrostalojen korttelialueen tehokkuus on noin $e = 0,8$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1313,75 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 26 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavamuutoksessa kaavamuutosalueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Korttelialueelle osoitetaan kaksiosainen rakennusala kerrostalolle, jolle annetaan 1970 k-m² rakennusoikeutta. Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on tiili ja pääasiallinen julkisivun väri on vaalea, täydentävät värit ovat punainen ja ruskea. Pysäköintitilojen pääasiallinen julkisivumateriaali on punainen tai ruskea tiili. Rakennus sovitetaan jyrkkään rinteeseen maaston muotoja mukaillen. Rakennuksesta on esitetty havainnekuvia korttelisuunnitelmassa (Gräsansiimes, korttelisuunnitelma, L-Arkkitehdit, 10.3.2026).

Asuinkerrostalon porrashuoneista on suora esteetön yhteys sekä kadulle että kansipihalle. Yhteistilat sijoitetaan siten, että ne ovat samassa tasossa kansipihan kanssa ja niistä on esteetön kulku kansipihalle. Asuntoja ei sijoiteta katutasoon. Asuinkerrostalon ylimmän kerroksen päälle saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneen, jonka julkisivu vastaa rakennuksen pääjulkisivun laatutasoa.

Kerrostalon länsipuolelle osoitetaan kaavakartassa kansipihan rakennusala, joka on myös kaksiosainen. Kansipihan alempi taso on likimääräisesti korossa +19,5 m ja kansipihan ylempi taso likimääräisesti korossa +22,5 m, että kansipiha saadaan sovitettua korttelialueen korkoihin mahdollisimman luontevasti. Rakennuksen pohjoisempi osa on mahdollista rakentaa korkeintaan 6-kerroksisena kansipihan alemmasta tasosta ylöspäin ja rakennuksen eteläisempi osa korkeintaan 4-kerroksisena kansipihan ylemmältä tasolta ylöspäin.

Kansipihan ja rakennuksen alapuolelle saa sijoittaa yksikerroksisen pysäköintilaitoksen (al/ma). Kansipihan ja Gräsansiimes-kadun väliin osoitetaan huoltopiha (h-1), joka tulee toteuttaa niin, että huoltoajoneuvot mahtuvat kääntymään katualuetta ja tonttia hyödyntäen ja jolle saa sijoittaa vieraspysäköintipaikan.

Kerrostalon ja kansipihan rakennusalojen kaakkoispuolelle osoitetaan kaavassa istutettava alueen osa. Istutettavan alueen osan kaakkoispuolelle osoitetaan luonnonmukaisena säilytettävä puustoinen alueen osa (lsp), jonka kaakkoisosaan osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen maanalainen tunneliviemäri (mat-1).

Tontilla muodostuvat hulevedet viivytetään korttelialueella ennen johtamista eteenpäin.

Korttelien ja pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökälulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon

tontilla on erilaisia kasvillisuuspinnoja ja sadevesiä viivytettäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. AK-korttelialueilla viherkerroimen tavoitetaso on 0,9. Viherkerroinlaskenta on laadittu korttelisuunnitelman pihasuunnittelun yhteydessä Espoon viherkerrointyökalulla versio 11/2024a. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

4.3.2 Muut alueet

Katualuetta laajennetaan hieman korttelialueen kohdalla ja sen itäpuolella voimassa olevassa kaavassa olevan lähivirkistysalueen (VL) kohdalla. Katualueen laajentamista on kuvailtu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.4.1 Ajoneuvoliikenne.

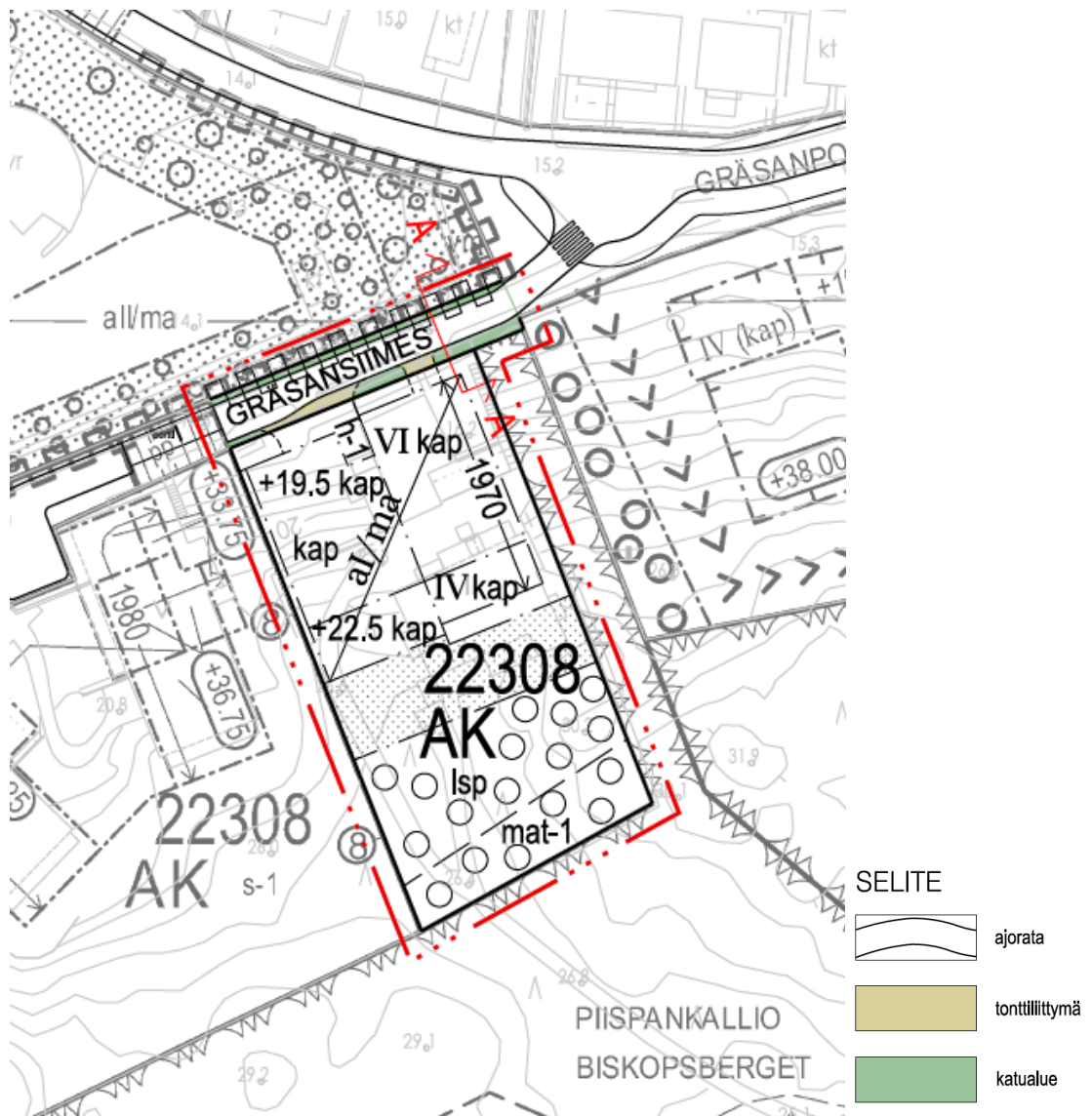
4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on rakennettu valmiiksi yhdyskuntatekniikka lukuun ottamatta hulevesiviemäriä. Alueen rakentaminen vaatii hulevesiviemäriin rakentamista kaavamuuotosalueen kohdalle. Kaavamuuotosalueen kaakkoispuolella kallion sisällä kulkee viemäritunneli, joka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

4.4 Liikenne

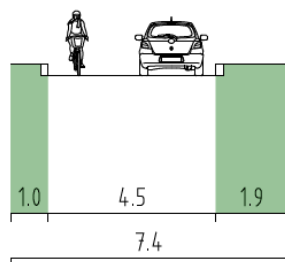
4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutoksessa tarkistetaan Gräsansiimeksen katualueen rajoja. Katualueen suoristetaan niin, että sen leveys on 7,4 metriä koko kaavamuuotosalueen osuudella. Tämä mahdollistaa kadun ajoradan leventämisen 4,5 metriä leveäksi. Katualueelle varataan lisäksi tilaa lumi- ja luiska-alueille ajoradan kummallekin puolelle. Katualueen kapeimmaksi kohdaksi jää korttelien 22304 ja 22309 nurkkapisteiden välinen kohta, jota ei ole mahdollista muuttaa tämän kaavamuutoksen yhteydessä. Tässä yksittäisessä kohdassa katualueen leveys on vain 5,5 metriä, joka saattaa edellyttää erityisratkaisuja, kuten ajoradan kavennusta. Asia ratkaistaan tarkemmin katusuunnitteluvaiheessa. Katualueen alustavat ratkaisut on esitetty alla olevassa katukartassa ja ohjeellisessa poikkileikkauksessa.



Katukartta

GRÄSANSIIMES, LEIKKAUS A - A



Ohjeellinen katupoikkileikkaus

Gräsansiimekselle ei osoiteta kääntöpaikkaa, koska se on lyhyt, vain yhtä tonttia palveleva tonttikatu. Katukunnossapito voi hyödyntää Gräsansiimeksen ja Piispankulman välistä jalankululle ja pyöräilylle varattua yhteyttä, jolle on toteutettu avattava portti. Ratkaisu on nykytilanteen mukainen.

Asemakaavoituksen yhteydessä tutkittiin myös mahdollisuutta osoittaa autoliikenne suunnittelualueelle lännestä Piispankulman suunnasta ja siirtää kadun katkaiseva jalankulun ja pyöräilyn osuus Gräsansiimeksen ja Gräsanportin väliin. Tätä tutkittiin siksi, että Piispankulman katualue on nykytilanteessa leveämpi kuin Gräsansiimeksen ja läpiajoliikenteen katkaisu olisi luontevinta sijoittaa kadun kapeimpaan kohtaan. Piispankulman eteläpuoliset asuinrakennukset on kuitenkin toteutettu aivan katualueen reunan läheisyyteen niin, että rakennusten ulko-ovi avautuu suoraan kadulle ja sisäänkäyntivyöhyke rakennusten edustalla sijaitsee katualueella. Gräsansiimeksen autoliikenteen ohjaamista Piispankulman kautta ei katsottu perustelluksi Piispankulman olemassa olevien asuinkorttelien viihtyisyyden ja turvallisuuden kannalta. Vaikka Gräsansiimes on kapeampi katu, autoliikenteen ohjaaminen sen kautta ei aiheuta vastaavaa haittaa.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamutoksella ei ole vaikutusta jalankulun ja pyöräilyn reitteihin. Gräsansiimeksen ja Piispankulman välinen katualueen osuus säilyy jalankululle ja pyöräilylle varattuna katualueena. Gräsansiimeksellä jalankulku ja pyöräily kulkee ajoradalla. Ajoradan leventäminen 4,5 metriin mahdollistaa autoliikenteen ja jalankulkijan tai pyöräilijän kohtaamisen paremmin kuin nykyinen kapeampana toteutettu väylä.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Ajoyhteydet tontille osoitetaan Gräsansiimekseltä. Nykyistä puiston kautta kulkevaa ajoyhteyttä etelästä Gräsantörmän suunnasta ei asemakaavassa sallita.

Kaavamutoksen liikennetuotos koostuu uuden kerrostalokorttelin muodostamasta liikenteestä. Tontin laskennallinen liikennetuotos on noin 40 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lisäys on Gräsansiimeksen nykytilanteeseen verrattuna merkittävä, mutta liikennemäärä on muuhun katuverkkoon nähden vähäinen.

Asemakaavassa vaaditaan asuinkortteliin autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 95 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Yhteensä autopaikkoja vaaditaan 21 autopaikkaa. Autopaikoista vähintään viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspysäköintipaikkoina. Asemakaavassa määrätään, että korttelin autopaikat tulee sijoittaa kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen (a/ma) vieraspaiikkoja lukuun ottamatta. Korttelisuunnitelmassa (L Arkkitehdit 10.3.2026) on esitetty pysäköintipaikkojen sijoittuminen tontin länsireunaan niin, että 20 autopaikkaa

sijoittuu osin kaltevaan pysäköintilaitokseen kansipihan alle ja yksi vieraspaikka pihalle laitoksen pohjoispuolelle.

Kaavamuutosalueelle ei esitetä yleistä pysäköintiä. Ajoratapysäköinnin salliminen Gräsansiimeksen katualueella ei ole mahdollista kadun kapeuden vuoksi. Lähimmät yleiset pysäköintipaikat sijaitsevat Gräsantörmän ja Piispankallion katualueilla.

Koska Gräsansiimekselle ei toteuteta kääntöpaikkaa, asemakaavassa määrätään, että korttelialueen suunnittelussa tulee mahdollistaa tontille tapahtuvan huoltoajon kääntyminen katua ja pihan huoltopiha-alueeta (h-1) hyödyntäen. Tällä halutaan ehkäistä tilannetta, jossa huoltoajo peruuttaa Gräsanportilta Gräsansiimekselle tai päinvastoin, koska se heikentäisi liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Koska Gräsansiimeksen autoliikenne on vähäistä, ei kääntyminen kokonaan tontin puolella ole välttämätöntä, vaan peruuttaminen Gräsansiimeksen katualueelta tontille tai tontilta kadulle on mahdollista. Korttelisuunnitelmassa on esitetty asuinrakennuksen ja pysäköintilaitoksen väliin syvennys huoltoajon peruuttamista varten.

Asemakaavassa vaaditaan pyöräpaikkoja vähintään yksi pyöräpaikka 40 kerrosneliometriä kohden. Näistä vähintään 80 prosenttia tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä ja vähintään puolet niistä tulee toteuttaa katettuina. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Kaavamääräyksen mukainen vähimmäisvaatimus asuinkorttelille on 49 pyöräpaikkaa. Korttelisuunnitelmassa on esitetty kaikkien pyöräpaikkojen sijoittuminen ulkoiluvälinevarastoon rakennuksen pohjakerrokseen, johon on suora kulku kadulta.

4.4.4 Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Lähimmät joukkoliikenteen yhteydet ovat Kuitinmäentiellä liikennöivät bussilinjat sekä Niittykummun ja Matinkylän metroasemat.

4.4.5 Esteettömyys

Asuinrakennukseen on suunniteltu esteetön kulkuyhteys Gräsansiimekseltä rakennuksen pohjoispuolelta. Pysäköintilaitokseen on suunniteltu yksi liikkumisesteisten autopaikka, jolta on esteetön kulku asuinrakennukseen luiskia pitkin. Korttelin oleskelupiha sijoittuu pysäköintilaitoksen päälle kansipihalle sekä tontin eteläreunaan, jonka maanpinta sijaitsee merkittävästi korkeammalla kuin Gräsansiimes. Piha-alueelle on suunniteltu porrasyhteyksiä, mutta esteetön kulku kadulta pihalle tapahtuu rakennuksen sisällä hissien kautta. Rakennuksen ja pihan esteettömyys huomioidaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä ja rakennettavuus on esitetty kohdassa 2.9 Maaperä. Aluetta rakennettaessa maaperän rakennettavuudessa ei ole erityistä huomioitavaa.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen eteläosassa säilytetään metsäinen piha-alue ja osoitetaan se luonnonmukaisena säilytettäväksi puustoiseksi alueen osaksi. Tällä alueella sijaitsevat myös vanhat kilpikaarnaiset männyt, joilla on arvoa sekä luonnon monimuotoisuuden että maiseman kannalta.

Korttelien ja pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökallulla.

4.7 Kulttuurihistorialliset arvot

Alueella sijaitsee kaksiosainen rakennus, jolla Espoon kaupunginmuseo on todennut olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennus puretaan alueen rakentamisen yhteydessä. Kaupunginmuseon kannanottoa on kuvailtu kohdassa 2.13. Suojelukohteet ja kulttuurihistorialliset arvot. Vaikka rakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja, museo on todennut sen purkamisen olevan mahdollista.

Rakennukselle on tehty kuntotarkastus (Kuntotarkastus RS³, Gräsansiimes 2 B, 02200 Espoo, Raksystems Anticimex, 29.1.2015), jossa rakennuksen todettiin vaativan laajamittaisia korjauksia ja huoltotöitä. Kuntotutkimuksen jälkeen vuonna 2015 rakennukselle on myönnetty poikkeuslupa, jonka pohjalta vuonna 2016 on myönnetty rakennuslupa. Rakennusluvan mukaisia toimenpiteitä ei kuitenkaan ole tehty. Rakennukselle ei ole koskaan tehty loppukatselmusta.

Rakennus on jäänyt sen entisten omistajien perikunnan haltuun. Kaavamuutokseen liittyvässä kaavoitushakemuksessa kerrotaan, että kuolinpesällä ei ole varaa rakennusten korjaamiseen ja ylläpitoon johtuen rakennuksen huomattavista korjaustarpeista. Rakennusten huonon kunnon ja loppukatselmuksen puuttumisen vuoksi rakennusten myyminen on myös ongelmallista.

Alueen muuttamista kerrostalorakentamiseen kaavamuutoksella on tutkittu Espoon kaupungilla vuosina 2018 ja 2023. Molempina vuosina ehdotetun kaavamuutoksen on todettu olevan mahdollinen asemakaavoituksen näkökulmasta. Vuonna 2023 Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen edustajat sekä Espoon kaupunginmuseon edustajat ovat käyneet rakennuksessa. Museo antoi rakennuksesta arvion sen

kulttuurihistoriallisiin arvoihin liittyen ja totesi rakennuksen purkamisen mahdolliseksi ja sen säilymismahdollisuudet pieneksi.

Kaavamuutosta on haettu ja alettu valmistelemaan vuonna 2023 perustuen kuntotarkastukseen, kaupunkisuunnittelukeskuksen kantaan kaavamuutoksesta, sekä kaupunginmuseon arvioon rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikenteen aiheuttama melu ja päästöt eivät aiheuta merkittävää häiriötä kaavamuutosalueella. Etäisyys pääväylistä ja maastonmuodot suojaavat korttelin piha-alueetta hyvin melulta, joten asemakaavassa ei ole annettu sitä koskevia määräyksiä. Asuinrakennuksen ylimmissä kerroksissa Piispankallion lakialueen ylitse kulkeutuva Kehä II:n ja Länsiväylän melu saattaa kuitenkin ulottua rakennuksen itään ja etelään avautuville parvekkeille. Tästä syystä asemakaavassa on annettu määräys, että parvekkeet on tarvittaessa suojattava niin, ettei niillä ylity ulko-oleskelualueiden ohjearvo. Melutason voidaan kuitenkin katsoa olevan niin alhainen, että tavanomainen parvekelasitus riittää suojaamaan parvekkeet melulta. Tästä syystä kaavoituksen yhteydessä ei ole laadittu erillistä meluselvitystä parvekkeille kohdistuvasta melusta.

Kaavamuutosalueen sijainti täyttää ilmanlaadun suositusetäisyydet asumiselle. Etäisyys Länsiväylään ja Kehä II:een on yli 200 metriä ja etäisyys Kuitinmäentiehen yli 100 metriä. Kaavamuutosaluetta lähimpien tonttikatujen liikennemäärät ovat niin vähäiset, että niillä ei ole vaikutusta ilmanlaadun suositusvyöhykkeisiin. Asemakaavassa ei siis ole tarpeen antaa ilmanlaatua koskevia vaatimuksia.

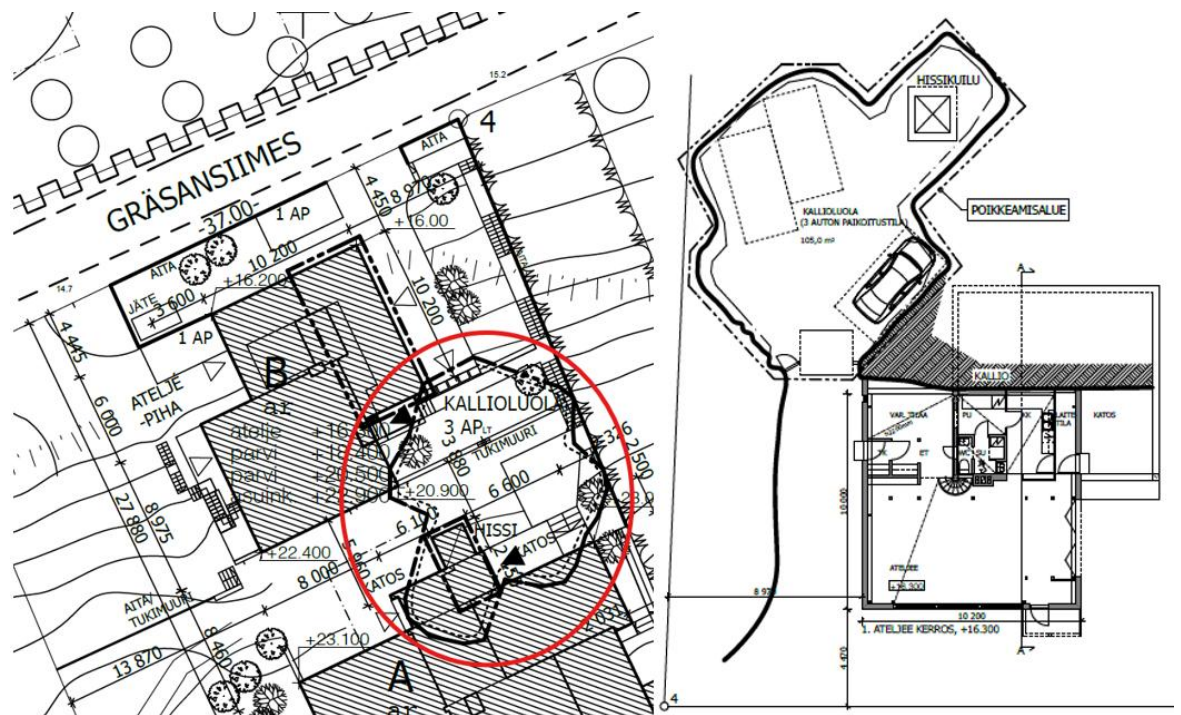
5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen myötä alueelle tulee lisää asukkaita. Lisäys ei ole huomattava ympärillä voimassa oleviin asemakaavoihin nähden ja kaava-alueen ympärillä on jo olemassa olevaa ja rakenteilla olevaa kerrostaloasumista. Liikenne alueella lisääntyy jonkin verran. Rakentamisvaihe aiheuttaa lähialueella asuville jonkin verran häiriötä.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueelle esitetty rakentaminen vaatii louhimista. Alueella on jo louhittu maan alle pysäköintiluola ja rakentaminen sijoittuu osin jo valmiiksi louhitulle alueelle. Muilta osin maa- ja kallioperään tai veteen ei kohdistu huomattavia vaikutuksia.



Nykyisin olemassa olevan pysäköintiluolan sijoittuminen alueelle asemapiirroksessa ja pohjapiirroksessa.

Kaavamuuosalueella ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia aiheuttaa uuden kerrostalon rakentaminen. Kaavamutoksen ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia lieventää olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin läheisyyteen rakentaminen. Korttelialueella on kaavassa määrätty Espoon viherkerrointyökalan käyttämisestä alueella.

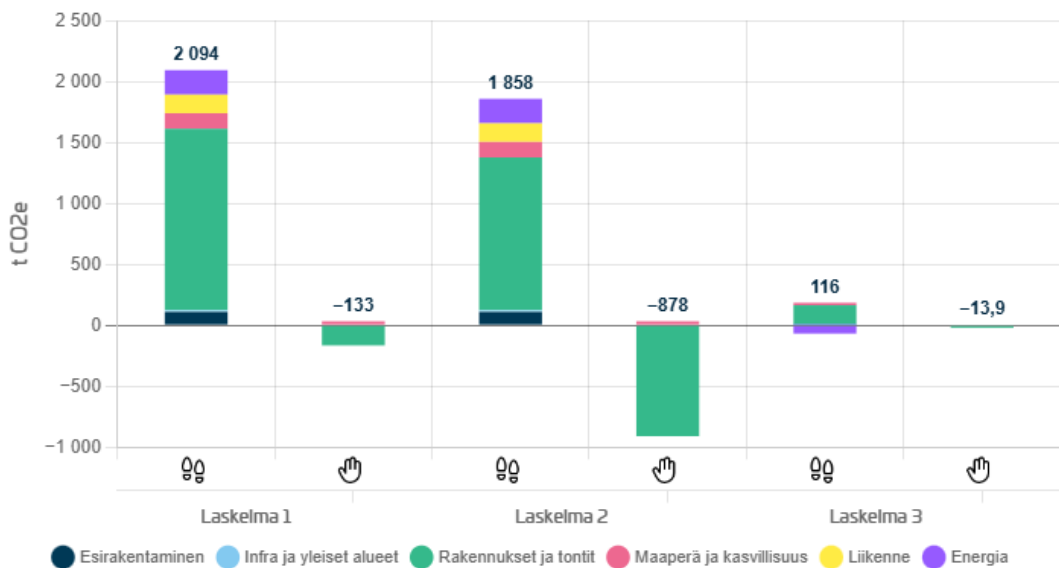
Kaavamutoksesta aiheutuvia ilmastovaikutuksia on arvioitu hiilijalanjälkilaskurin (Planect, Sitowise Oy) avulla. Laskennassa on verrattu kolmea eri vaihtoehtoa. Laskelma 1 kuvaa kaavaehdotuksen mukaista pientalon purkamista ja kerrostalon rakentamista. Laskelma 2 kuvaa pientalon purkamista ja kerrostalon rakentamista, mutta tässä laskelmassa kerrostalon on laskettu olevan puurakenteinen. Laskelma 3 kuvaa tilannetta, jossa olemassa oleva erillispientalo säästetään ja korjataan.

Laskelmassa 1 hiilijalanjälkeä muodostuu yhteensä 2094 t CO₂e (tonnia hiilidioksidiekvivalenttia) ja hiilikädenjälkeä muodostuu -133 t CO₂e. Laskelmassa 2, jossa rakentaminen on osoitettu tehtävän puusta, hiilijalanjälkeä muodostuu yhteensä 1858 t CO₂e ja hiilikädenjälkeä -878 t CO₂e. Laskelmassa 3, jossa nykyinen rakennus korjataan, hiilijalanjälkeä ja myös hiilikädenjälkeä muodostuu pienimmät kokonaismäärät, 116 t CO₂e ja -13,9 t CO₂e.

Laskelmassa 3 on kaikista pienimmät kokonaispäästöt. Rakennuksen korjaamiseen kuitenkin tarvittaisiin laajoja toimenpiteitä. Kuntotarkastuksesta on niin kauan aikaa, että ei ole varmuutta, jouduttaisiinko rakennuksen osia joka tapauksessa purkamaan.

Laskelmassa 2, jossa esitetään uutta puurakentamista, on hieman pienempi hiilijalanjälki verrattuna kaavan mukaiseen rakentamiseen, mutta hiilikädenjälki, eli se, kuinka paljon rakentaminen sitoo hiiltä, on kaikista vaihtoehdoista suurin. Rakentamisen aiheuttamia ilmastovaikutuksia on siis mahdollista lieventää hyödyntämällä puurakentamista.

Tulosten yhteenveto



Laskelmien 1–3 mukaiset hiilijalanjäljet ja hiilikädenjäljet yhteensä esitettynä tonneina hiilidioksidiekvivalenttia.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei ole soveltuvaa elinympäristöä luontodirektiivin liitteiden II ja IV(a) lajeille, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita tai luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisia suojeltuja luontotyypppejä. Alue kytkeytyy laajempaan ekologiseen verkostoon heikosti. Kaavan mukainen rakennus sijoittuu pääosin nykyisen rakennuksen paikalle, mutta rakennuksen eteläinen julkisivu jää etäämmälle lakialueen metsiköstä kuin nykyisen rakennuksen. Nykyisen rakennuksen purkaminen ja uuden rakennuksen, pysäköintihallin ja pihakannen rakentaminen tontille vähentää puustoa ja aluskasvillisuutta rakennuksen lähiympäristössä, etenkin sen länsipuolella.

Korttelin itäpuolella olevan kapean lähivirkistysalueen pohjoisosassa olevien puiden elinvoimaisuus saattaa heiketä. Reunavaikutusta tämän alueen puustoon on syntynyt myös itäpuolen korttelin rakentamisen myötä. Heikentäviä vaikutuksia on pyritty välttämään tai lieventämään osoittamalla uuden rakennuksen seinälinja noin 4 m etäisyydelle tontin rajasta. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkain vyöhyke on

metsäinen alue kaavamuutosalueen eteläosassa. Tämä alue säilyy luonnonmukaisena puustoisena alueena.

Kaavamuutoksen myötä alueelle tulee lisää asukkaita, mikä lisää jonkin verran virkistyskäyttöpainetta ja mahdollisesti kulumista Piispankallion lähivirkistysalueella. Alue on kuitenkin jo nyt asuinkerrostalokorttelien ympäröimä ja heikosti muuhun verkostoon kytkeytynyt, joten muutosta ei ole katsottu merkittäväksi.

Edellä mainitut seikat huomioiden asemakaavoitusvaiheessa on arvioitu, että kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ovat paikallisia ja lieviä. Jo rakennetun alueen osoittaminen tehokkaammin rakennetuksi on järkevää ja kaupungin luonto- ja ilmastotavoitteiden mukaista.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavamuutos lisää liikennettä Gräsansiimeksellä. Muun katuverkon liikennemääriin nähden lisäys on vähäinen.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa alueella olevan rakennuksen purkamisen. Rakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja Espoon kaupunginmuseon arvion mukaan. Rakennuksen purkaminen on kuitenkin todettu mahdolliseksi. Maisema muuttuu tontin kohdalla rakennetummaksi, kun pientalon tilalle rakennetaan asuinkerrostalo pihakansineen.

Kerrostalorakentaminen jatkaa naapureiden rakentamisen periaatetta, suunniteltu rakennus sijoittuu korttelialueelle samoilla periaatteilla naapurikorttelialueiden rakennusten kanssa ja kaupunkikuva täydentyy viimeisellä palalla Piispankallio-virkistysaluetta kiertävää asuinkerrostalojen kokonaisuutta. Alueella olevia rakennuksia ja suunniteltua rakennusta yhdistää kaupunkikuvallisesti myös samat materiaalit ja värit: vaalea rappaus ja tuuli punaisen ja ruskean sävyissä.

Rinteeseen nähden poikkisuuntaiset asuinrakennukset jättävät väleihinsä näkymälinoja toisaalta kadulta alhaalta kohti virkistysaluetta ja virkistysalueelta alas katualueelle ja kauemmas maisemaan.

Sijoittelultaan ja kooltaan naapurikorttelien asuinkerrostalojen kaltainen uusi rakennus sijoittuu pääosin tontilla olevan nykyisten rakennusten paikalle. Työmaan tarvitseman tilan, pysäköintihallin ja pihakannen rakentamisen vuoksi nykyistä kasvillisuutta ja maastoa ei ole mahdollista säilyttää korttelissa Gräsansiimes-kadun

varressa ja nykyisen rakennuksen länsi- ja itäpuolella. Koska uusi pihakansi on katusoaa ylempänä, se jää Gräsansiimes-kadun suunnalta näkymättömiin. Länneä naapuritontilta pihakansi on nähtävissä. Piha muodostunee luonteeltaan länsipuolen naapurien pihan kaltaiseksi. Tavoitteena on jäsenellä pihakansi viihtyisäksi istutuksin ja liittää se luontevasti korttelin eteläosan puustoisena ja luonnonmukaisena säilyvään osaan.

Korttelin itäpuolella olevan kapean lähivirkistysalueen pohjoisosassa olevien puiden elinvoimaisuus saattaa heiketä, sillä reunavaikutusta tämän alueen puustoon on syntynyt myös itäpuolen korttelin rakentamisen myötä. Heikentäviä vaikutuksia ja vaikutuksia myöhemmin uuden rakennuksen elinkaaren aikana on kaavamuutoksessa pyritty välttämään tai lieventämään osoittamalla uuden rakennuksen seinälinja noin 4 m etäisyydelle tontin rajasta.

Luonnon monimuotoisuuden ja Piispankallion metsäisen viheralueen maisemien kannalta arvokkain vyöhyke on puustoinen ja kallioinen piha-alueen osa kaavamuutosalueen eteläosassa. Tämä vyöhyke säilyy myös jatkossa luonnonmukaisena puustoisena alueena ja liittää korttelin kallioiseen viheralueeseen. Vaikutuksia etelään Piispankallion viheralueen suuntaan lieventää se, että uuden rakennuksen eteläinen julkisivu jää etäämmälle lakialueen metsiköstä kuin nykyisen rakennuksen. Tämä helpottaa uuden rakentamisen liittämistä luonnonmukaisena säilyvään piha-alueeseen ja säästää olemassa olevaa puustoa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen voidaan aloittaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavamuutosalueelle on laadittu kaavamuutoksen yhteydessä korttelisuunnitelma, joka ohjaa alueen rakentamista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta seuraa rakennuslupaviranomaiset. Rakennuslupaa myönnettäessä tulee ottaa huomioon asemakaavan merkinnät ja määräykset sekä alueelle tehty korttelisuunnitelma.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Valmisteluaineistossa oli esitetty alustava suunnitelma alueelle, jossa kaavamuutos-alueelle toteutettaisiin kerrostalo samassa mittakaavassa, kuin sen länsinaapurissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin vaihtoehtoja alueen liikennejärjestelyjen tutkimiselle. Suunnitelmassa mainittiin, että on mahdollista tutkia kaavamuutos-alueen liikenteen järjestämistä Piispankulma-kadun suunnasta.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 7.10.-5.11.2024.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 23.9.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 5.11.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin 2 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. Kaavamuutosalueen itäpuolelle jää voimassa olevassa kaavassa oleva kapea viheralue. Viheralueella Gräsansiimestä lähimpänä olevien puiden säilymisolosuhteet saattavat heikentyä, mutta etelämpänä olevilla männyillä on arvioitu olevan paremmat säilymismahdollisuudet. Kaavamuutoksella ei ole arvioitu olevan vaikutuksia Piispankallion lakialueen metsään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausuntoja ja kannanottoja 2 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. Museo ilmoitti kannanotossaan, että museolta ei tarvitse kaavan seuraavissa vaiheissa enää pyytää kannanottoa. HSY lausui alueen kaakkoisreunalla kulkevasta viemäritunnelista. Viemäritunneli on merkitty kaavakarttaan ja sille on annettu HSY:n suosittama määräyssiältö.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- L Arkkitehdit Oy
- Helsingin maisema-arkkitehtitoimisto HELMA Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Anni Malila, asemakaavainsinööri
- Mari Soini, maisema-arkkitehti
- Salla Mäkelä, liikenneinsinööri
- Sirpa Sivonen-Rauramo, aluearkkitehti

7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto

– kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
7.7.2023		Kaavoitushakemus saapui
23.9.2024	ksj / akp	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
7.10.-5.11.2024		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Anni Malila

Anni Malila

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja