

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**

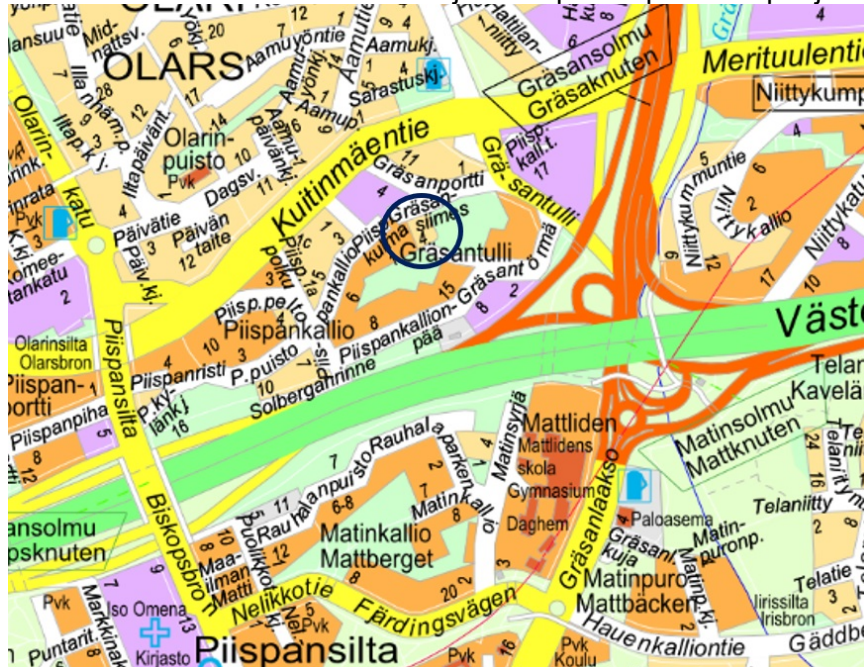
**Päätös**

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

**Selostus**

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

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Gräsansiimes – Gräsaskuggan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7577, käsittää osan korttelista 22308, kaupunginosassa Olari, alue 321612

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut 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 kaksiosainen erillispientalo, jolla Espoon kaupunginmuseo on todennut olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueen kaakkoisosassa on kalliainen ja puustoinen.

Alueella oleva rakennus on valmistunut vuonna 1991. Rakennuksesta on tehty kuntoarvio vuonna 2015. Espoon kaupunginmuseo on tehnyt arvion rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista vuonna 2023 ja jättänyt vuonna 2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kannanoton. Rakennuksessa on huomattavia kosteusvaurioita. Rakennukseen on tehty luvanvaraisia muutoksia, joita ei ole koskaan hyväksytty 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 kehittämisvyöhykkeen 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-m<sup>2</sup> 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 ylemmältä 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 Gräsansiimes-katualueen rajoja, jotta katua on mahdollista leventää huomioiden lisääntyvän liikenteen tarpeet. Muuten alueen liikenne- ja viestintäratkaisut 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 maankäyttösopimus.

### **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