Asianumero 2650/10.02.03/2023
Aluenumero 321612

Gräsansiimes

Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari

Osa korttelia 22308, katualue

Muutetaan asemakaavoja:

321600 Piispankallio

Asemakaavan muutoksen selostus

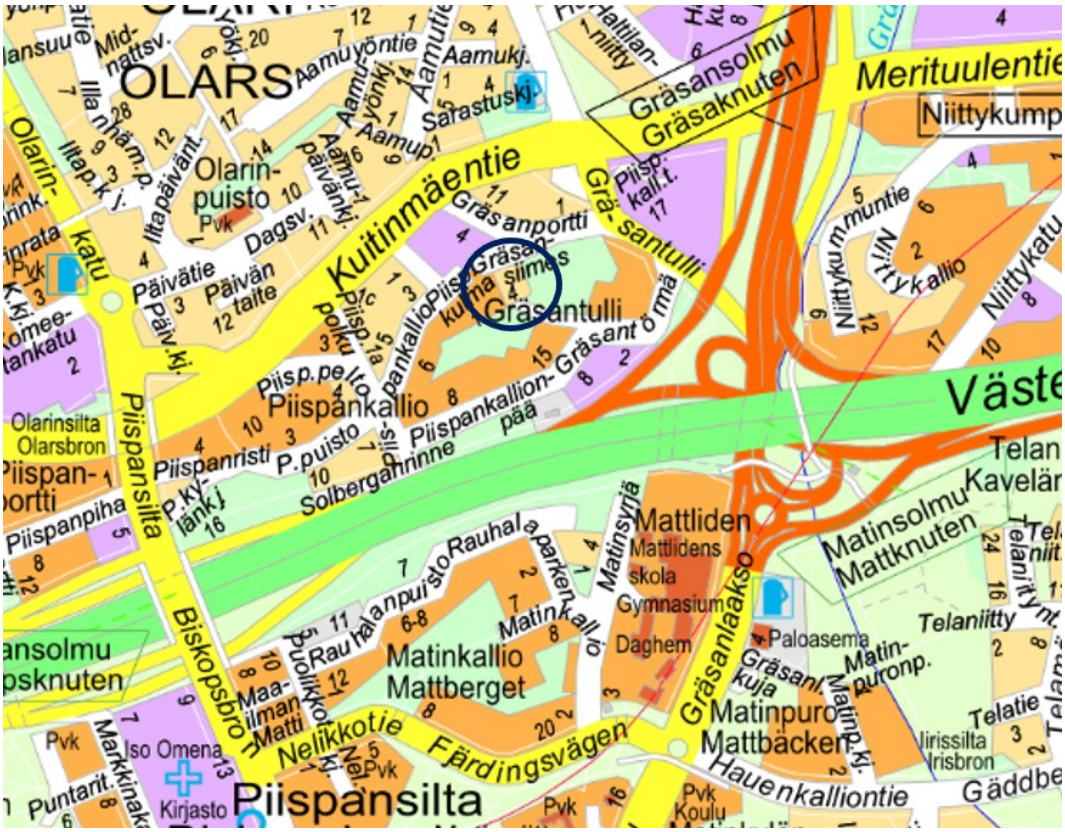
Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7577.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Olarin kaupunginosassa, osoitteessa Gräsansiimes 2. Kaavamuutosalue sijaitsee noin 250 metriä Länsiväylästä pohjoiseen ja noin 300 metriä Kehä II:sta länteen. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 22308 tontti 6 sekä sen edustalla oleva katualue.

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Piispankallion lähivirkistysalueeseen. Virkistysaluetta ympäröivät asuinkerrostalot, joita on sekä kaava-alueen itä- että länsipuolella. Pohjoispuolella kaava-alue rajautuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen.

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: Tuuli Hietamäki

Puh. 040 639 3085

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 12
2.10.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta 14
2.10.4 Palvelut 14
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 19
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 30
5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön 30
5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon 30
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 34
6.3 Toteutuksen seuranta 34
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 Kaavaehdotus 35
7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus 35
7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo 36
7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon 36
7.3 Kaavan hyväksyminen 36
7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana 36
7.5 Käsittelyvaiheet 37

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, Gräsansiimes 321612.

Asemakaavan muutokseen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat:

Gräsansiimes, korttelisuunnitelma, L Arkkitehdit Oy, 16.10.2026

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

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

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Olarin kaupunginosassa, Piispankallion virkistysalueen pohjoispuolella Gräsansiimeksen kadun varrella.

Kaavamuutosalueella on vuonna 1991 valmistunut kaksiosainen asuin- ja ateljeerakennus, joka purettaisiin kaavamuutoksen myötä. Rakennuksessa on siitä tehdyn kuntotarkastuksen (Kuntotarkastus RS^3, Gräsansiimes 2 B, 02200 Espoo, Raksystems Anticimex 29.1.2015) mukaan huomattavia kosteusvaurioita. Rakennukseen on tehty luvanvaraisia muutoksia, joita ei ole hyväksytetty rakennusvalvonnalla, eikä rakennukselle ole tehty sen käyttöönoton edellyttämää loppukatselmusta (RL 122 §). Espoon kaupunginmuseo on todennut rakennuksella olevan kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta katsoo purkamisen olevan mahdollista.

Kaavamuutosalue sijoittuu jyrkkään rinnemaastoon. Kaavamuutosalueen eteläosa on metsäinen ja sillä kasvavalla puustolla on luonnon monimuotoisuuden sekä 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 alueen periaatetta, jossa asuinrakentaminen kiertää Piispankallion virkistysaluetta. Muutoksella tiivistetään alueen kaupunkirakennetta säilyttäen kuitenkin nykyiset virkistysalueet.

Kaavamuutosalueelle osoitetaan 1 970 k-m^2 rakennusoikeutta yhtä kerrostaloa varten länsi- ja itäpuolen kerrostalojen mittakaavaa mukaillen. Rakennusoikeus nousee kaavamuutosalueella noin 1 314 k-m^2. Kaavamuutosalueelle osoitetaan kaavassa rakennuksen viereen kansipihan rakennusala sekä maanalainen pysäköintilaitos, joka sijoittuu kansipihan ja rakennuksen alle.

Kaavamuutosalueen eteläosaan osoitetaan istutettava alueen osa sekä luonnonmukaisena säilytettävä puustoinen alueen osa (lsp). 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.

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 huomioimaan kaavamuutoksen valmistelussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti kaavaehdotuksen valmisteluun kokouksessaan 6.5.2026. Päätöksen mukaan kaavaehdotusta tulee muuttaa siten, että useampi asunnoista aukeaa kahteen ilmansuuntaan ja lisäksi tutkia virkistysyhteyden toteuttamista kaava-alueen tontin itäpuolelle.

2 Lähtökohdat

2.1 Maakuntakaava

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

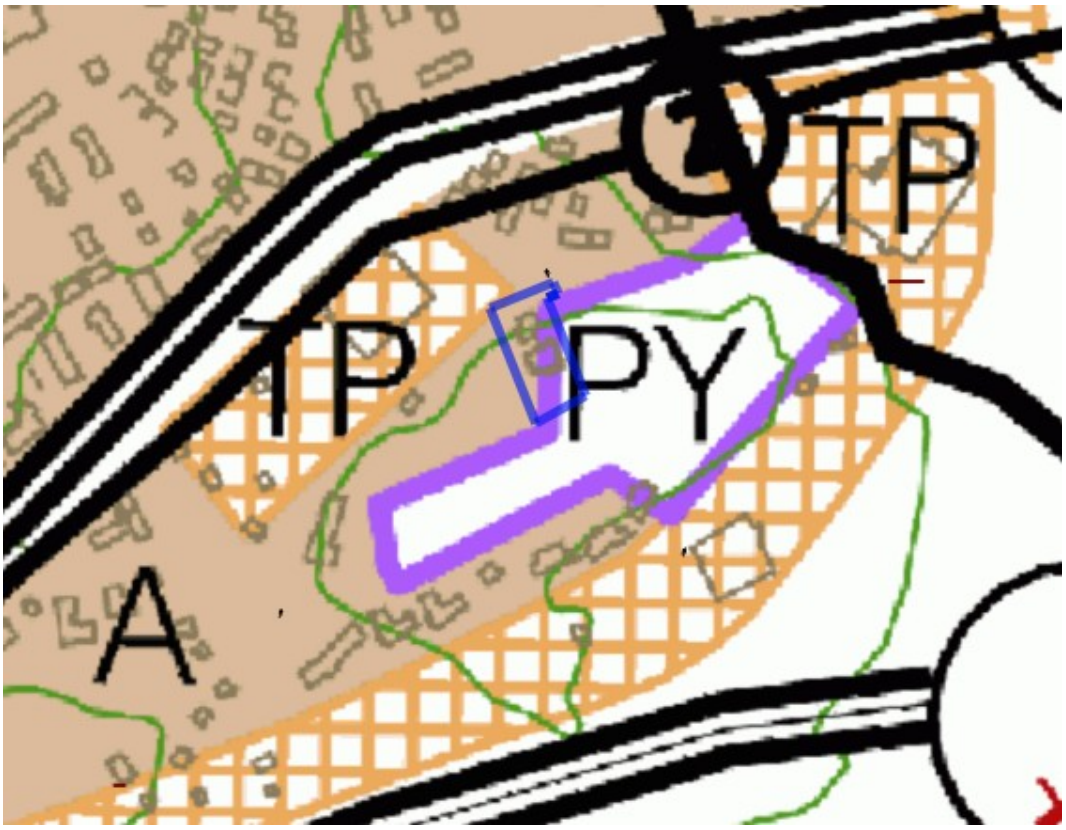


Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

2.2 Yleiskaava

Espoon 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.

Espoon yleiskaava 2060

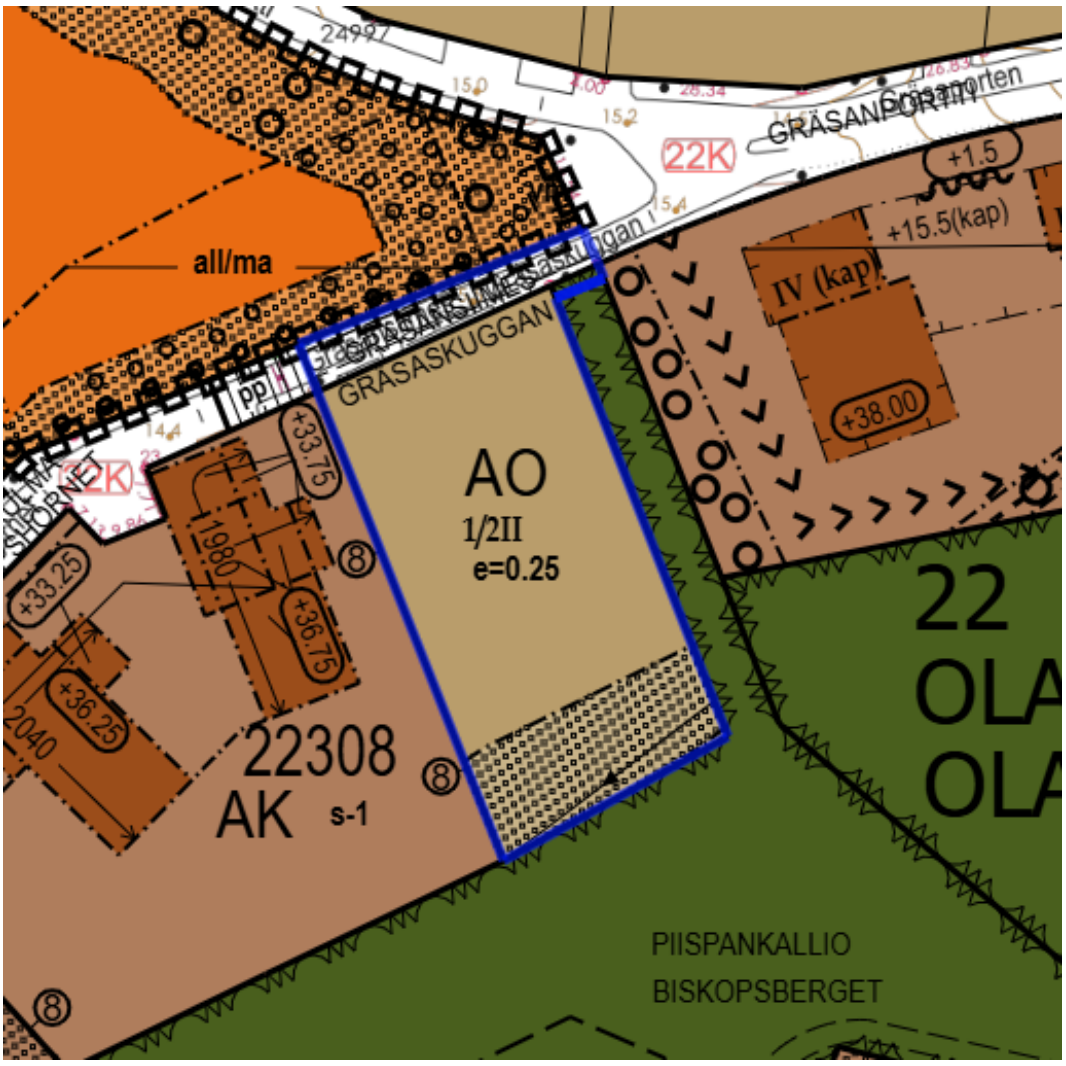
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Siinä alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK).

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, joka vastaa noin 656 k-m^2. 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 ¼ 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

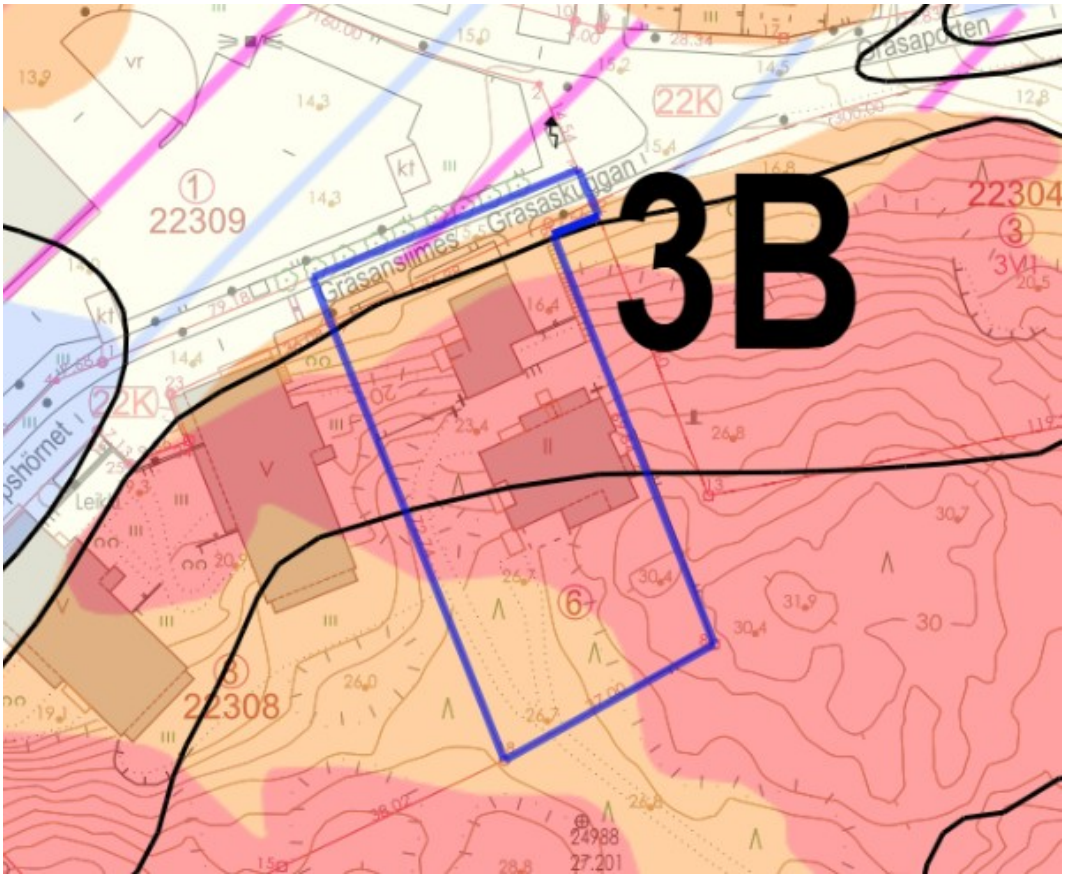
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.8 Maanomistus

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

2.9 Maaperä

Kaavamuutosalueella maaperä on pääosin rinnemaastossa kalliota ja tasaisemmilla alueilla moreenia. Katualueella maaperä on osin myös kitkamaalajia savi/silttikerroksen päällä. Alueen eteläosan tasaisempi kallion lakialue on rakennettavuusluokkaa 2 (normaalisti rakennettava) ja pohjoisosan jyrkempi rinne rakennettavuusluokassa 3B (vaikeasti rakennettava rinnemaasto). Pohjoisen katualueen (Gräsansiimes) rakennettavuus on luokiteltu luokkaan 2 (normaalisti rakennettava).



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. Alueen rakennettu ympäristö on vaihtelevaa, maankäyttö vaihtelee pientaloista toimisto- ja liikerakentamiseen. Kaava-alue sijoittuu Piispankalliota ympäröivälle rinnealueelle, jolle on kehämäisesti sijoitettu virkistysaluetta kiertäviä asuinkerrostaloja.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä on enimmäkseen asumista. Alueen eteläpuolella on metsäinen Piispankallion lähivirkistysalue, länsi- ja itäpuolella asuinkerrostaloja, luoteispuolella liikerakennus ja pohjoispuolella asuinpientalojen alue.

Matinkylän ja Niittykummun metroasemille on molemmille matkaa noin yksi kilometri.

2.10.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Korttelialue on osa Piispankallion lähivirkistysalueen ympärille suunniteltua asuinrakennusten kokonaisuutta, jossa itä-, länsi- ja eteläreunojen asuinrakennukset on

asemoitu rinteen suuntaisesti ja pohjoisreunan asuinrakennukset kohtisuoraan rinteeseen. Asuinkerrostalot ja pihat on pyritty sovittamaan mahdollisimman hyvin rinteen korkotasoihin ja niin, että korttelialueilta on pääsy suoraan virkistysalueelle ja niiltä on myös sujuva yhteys katuverkkoon. Jyrkkien korkoerojen vuoksi alueella on kuitenkin myös kallioleikkauksia. Suunnittelun kohteena olevalla tontilla on kehämäisen kokonaisuuden viimeinen pientalo.



Alueen suunnitteluidea Gräsansiimeksen korttelisuunnitelmassa kuvattuna (L Arkkitehdit Oy, 16.10.2026).

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on vuonna 1991 valmistunut kaksiosainen asuin- ja ateljeerakennus, joka on rakennettu jyrkkään rinteeseen kerrostetusti. Rakennuksen alemmassa osassa, joka sijoittuu lähemmäs Gräsansiimeksen katua, on alimmassa kerroksessa ateljee, keittiö ja ruokailutila, ja kahdessa ylemmässä kerroksessa asuintiloja. Rakennuksen rinteen yläosaan sijoittuvassa osassa on kolmen huoneen asuinhuoneisto. Rakennuksessa on tasakatto ja julkisivuverhouksena on käytetty vaaleaa rappausta. Tontille on käytetty ajoyhteyttä Gräsansiimekseltä 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 RS^3, 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 kosteusvaurioita sekä mikrobiperäinen haju, jonka syy suositeltiin selvitettävän erillisellä tutkimuksella.

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



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

Kaavamuutosalueen luoteispuolella oleva liikerakennus on suunniteltu kaupunkikuvallisesti siten, että rakennus avautuu Kuitinmäentien suuntaan ja huolto- sekä pysäköintialueet on sijoiteltu rakennuksen muille sivuille. Liikerakennuksen itäpuolella on kaupunkikuvallisesti ja kaupunkirakenteellisesti varsin tiivis pientaloalue, jonka rakennukset ovat julkisivuiltaan pääosin 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 tehosteväreja vaaleissa sävyissä. Hieman kauempana kaavamuutosalueesta Piispankallion kadun varressa asuinkerrostalojen julkisivut ovat pääosin punaista tiiltä.

2.10.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

2.10.4 Palvelut

Suunnittelualueelta kauppakeskus Isoon Omenaan on etäisyyttä linnuntietä noin 800 metriä ja Olarin Prismaan noin 600 metriä. Lähimmät koulut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 500 metrin (Mattlidens 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. Liittyminen kunnallistekniikkaan tapahtuu Gräsansiimeksen puolelta. Suunnittelualueen eteläpuolella kallion sisällä kulkee viemäritunneli.

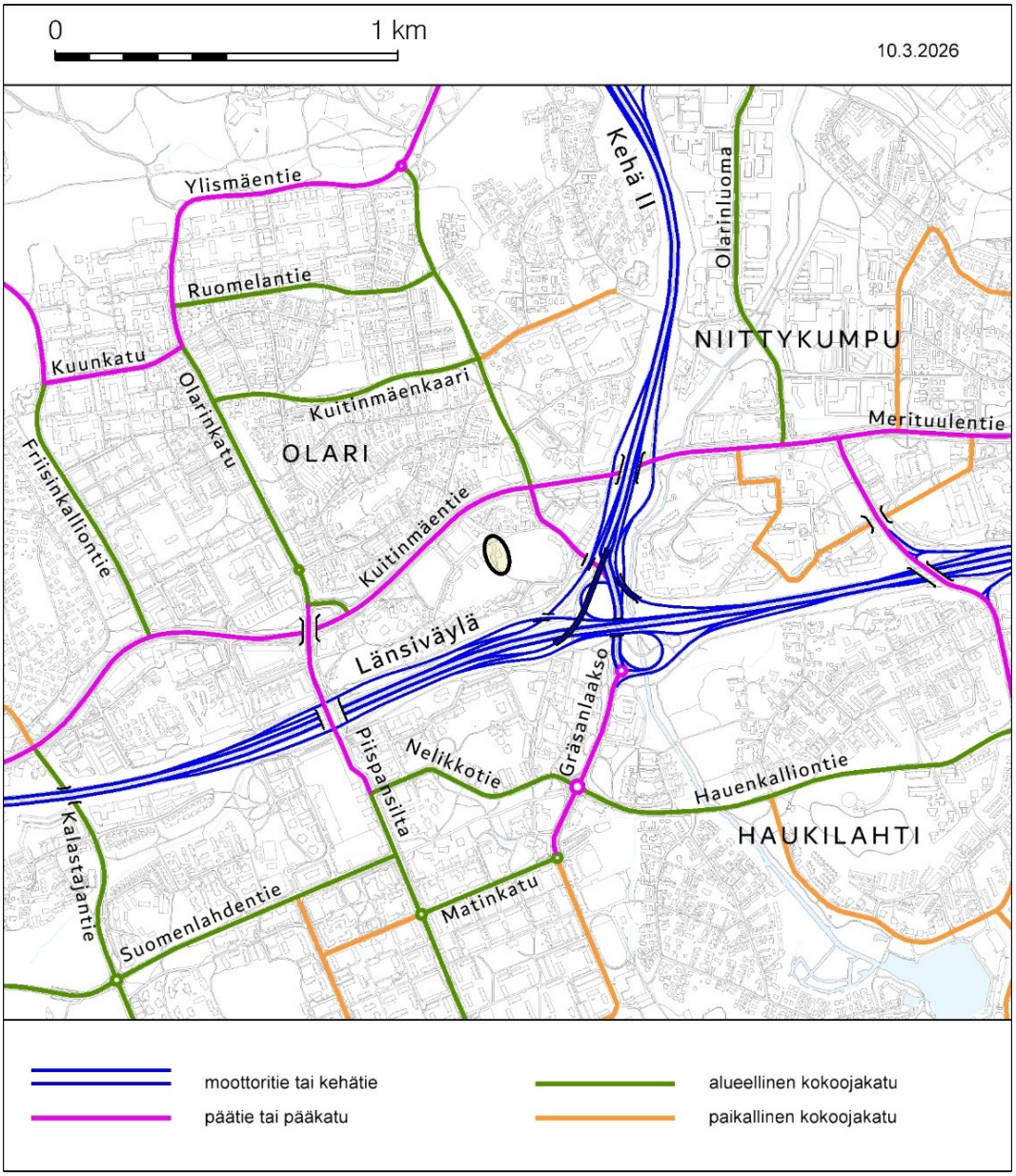


Kunnallistekniikka kaava-alueella ja sen ympäristössä.

2.11 Liikenne

2.11.1 Ajoneuvoliikenne

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



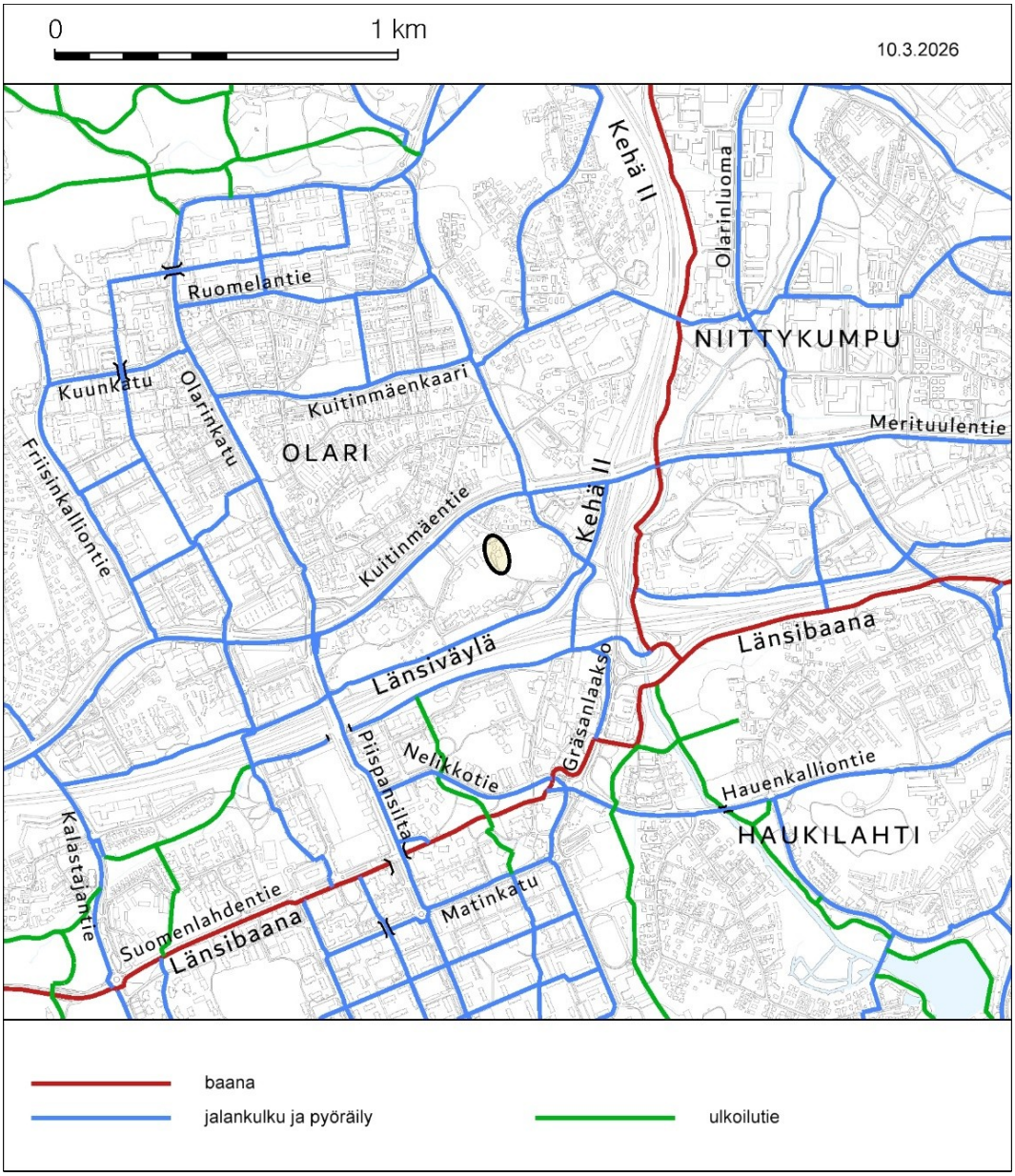
Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa.

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 toteutunut. Gräsanportin länsiosan kautta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys suoraan Kuitinmäentielle.

Piispankallion virkistysalueelle on yleinen reittiyhteys etelästä Gräsantörmältä ja portaisiin tukeutuvia kulkuyhteyksiä yksityisten korttelialueiden kautta Piispankulmalta, Gräsantullilta ja Piispankallionpään varren kortteleista. Asemakaavassa on varaus myös yleiselle yhteydelle lännestä Piispankallio kadulta. Tänä yhteys ei ole koskaan toteutunut, todennäköisesti suurten korkeuserojen ja kapean tilavarauksen vuoksi.

2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutoksen kohteena olevalle tontille on toteutettu kaksi tonttiliittymää Gräsansiimekseltä. Lisäksi tontille on asemakaavan vastainen ajoyhteys etelästä Gräsantörmän kadun suunnasta Piispankallion virkistysalueen kautta. Puiston kautta kulkeva ajoyhteys palvelee tontin eteläosaa, jonka maanpinta on yli 10 metriä korkeammalla kuin Gräsansiimeksen 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 2026–2027 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 selänteen jyrkkään pohjoisrinteeseen. Maanpinnan korkeusasemat vaihtelevat Gräsansiimeksen 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 mereen. Gräsanoja on taimenpuro ja herkkä tulvimaan. Hulevesien viivytys ja laadun parantaminen valuma-alueella turvaa puron taimenkantaa ja vesiekologiaa ja suojelee alajuoksun alueita tulvariskeiltä.

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

Alueelta on tehty kaavamuutoksen valmistelun lähtötiedoksi liito-oravaselvitys ja luontolausunto 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 luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppejä.

Alue ei ole tärkeä lepakoiden kannalta. Alueella olevan kallioon louhitun luolan arvioitiin 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 asuinpientalon ympärillä kasvaa yksittäisiä varttuneita koivuja, raitoja ja kuusia. Rakennuksen eteläpuolella pihamaa on melko luonnonmukaista kangas- ja kalliometsää. Luonnon monimuotoisuuden kannalta kaavamuutosalueen arvokkaimpia kohteita ovat pihan kaakkoisosan kalliolla kasvavat vanhat kilpikaarnaiset männyt. Männyillä on myös maisemallista arvoa.

2.13 Suojelukohteet ja kulttuurihistorialliset arvot

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

Kaavamuutosalueella sijaitsee vuonna 1991 valmistunut rakennus, josta Espoon kaupunginmuseo on tehnyt arvion 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 ateljeerakennus. Rakennus on suunniteltu vuonna 1986. Rakennuksen osat on kerrostettu jyrkkään rinteeseen niin, että ylempänä on asuinrakennus ja alempana, Gräsansiimestä lähempänä on ateljeerakennus, jossa on lisäksi 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.”



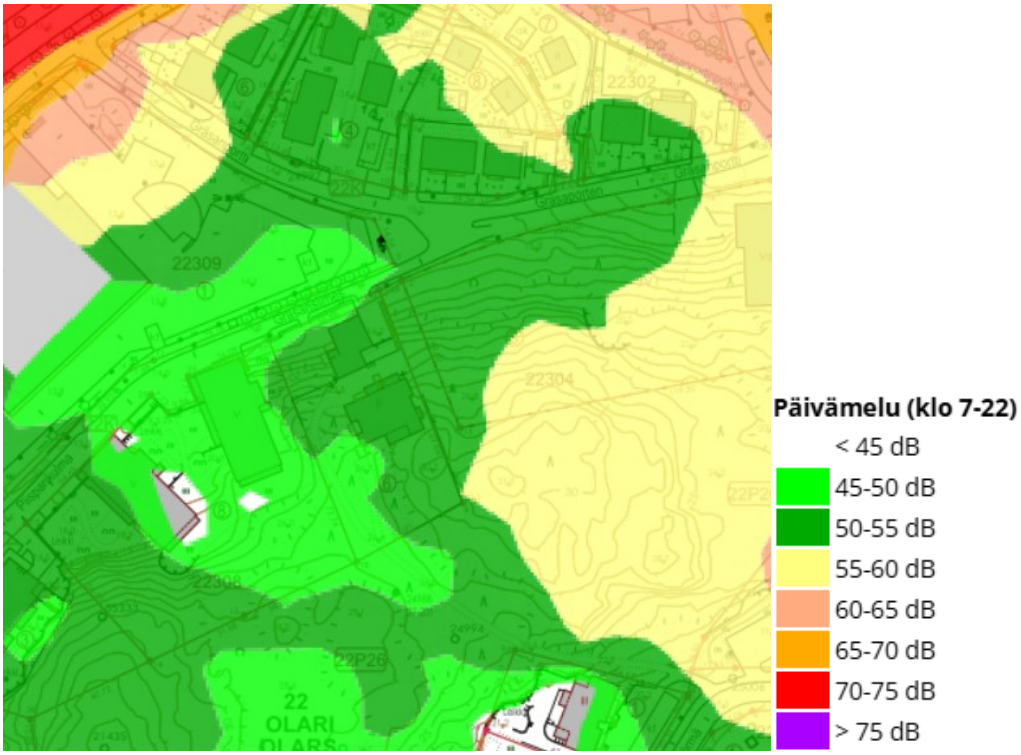
Nykytilanteessa alueella sijaitsevalla rakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Kuvat: Espoon kaupunkisuunnittelukeskus.

Rakennukselle on tehty kuntotarkastus (Raksystems 29.1.2015). Kuntotarkastuksessa on suositeltu laajasti rakennuksen eri osien korjaus- ja uusimistoimenpiteitä. Rakennus ei ole toteutettu hyväksyttyjen rakennuslupakuvien mukaisesti ja siihen on tehty myös myöhemmin luvanvaraisia muutoksia, joita ei ole hyväksytetty rakennusvalvonnalla. Näiden vuoksi rakennukselle ole voitu tehdä sen käyttöönoton edellyttämää loppukatselmusta (RL 122 §).

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

2.14 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalue sijaitsee niin etäällä vilkkaimmista väylistä, ettei alueelle kohdistu ohjearvot 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 alueelle muodostuneeseen periaatteeseen sijoittaa tiivistyvä rakentaminen kehämäisesti Piispankallion virkistysaluetta ympäröiville rinteille. Kaavamuutosalueen itä- ja länsipuolelle on sijoitettu asuinkerrostaloja poikkisuunnassa rinteeseen nähden. Piispankallion lakialue jää rakentumattomaksi virkistysalueeksi asukkaiden käyttöön. Asuinkerrostalo pyritään sovittamaan rinteeseen kaupunkikuvallisesti ja sovittaen jyrkän rinteen korkeusasemiin niin, että asukkailla on sujuva pääsy etelässä virkistysalueelle ja pohjoisessa katualueille. Julkisivumateriaaleilla haetaan yhtenäistä rakennusten sijoittelua, massoittelua ja värimaailmaa naapureiden kanssa.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 2 925 m^2.

Kokonaiskerrosala on 1 970 k-m^2.

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

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 313,75 k-m^2.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 26 asukkaalla (1 asukas / 50 k-m^2).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavamuutoksessa kaavamuutosalueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Korttelialueelle osoitetaan kaksiosainen rakennusala kerrostalolle, jolle annetaan 1 970 k-m^2 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. Asuinrakennukselle on sallittu kerrosluvuksi IV-VI kansipihan tasosta laskien. Matalammat kerrosluvut on sijoitettu rakennuksen päihin.

70 % asunnoista tulee aueta vähintään kahteen ilmansuuntaan. 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 ja kansipihan ylempi taso likimääräisesti korossa +22,5, jotta kansipiha saadaan sovitettua ympäröiviin korkoihin mahdollisimman luontevasti.

Kansipihan ja rakennuksen alapuolelle saa sijoittaa yksikerroksisen pysäköintilaitoksen (al/ma). Kansipihan ja Gräsansiimeksen kadun väliin osoitetaan huoltopiha (h-1), joka tulee toteuttaa niin, että huoltoajoneuvot mahtuvat kääntymään katualuetta ja tonttia hyödyntäen ja jolle saa sijoittaa yhden 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 viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. AK-korttelialueilla viherkertoimen 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 olevan lähivirkistysalueen (VL) kohdalla. Katualueen laajentamista on kuvailtu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.4.1 Ajoneuvoliikenne.

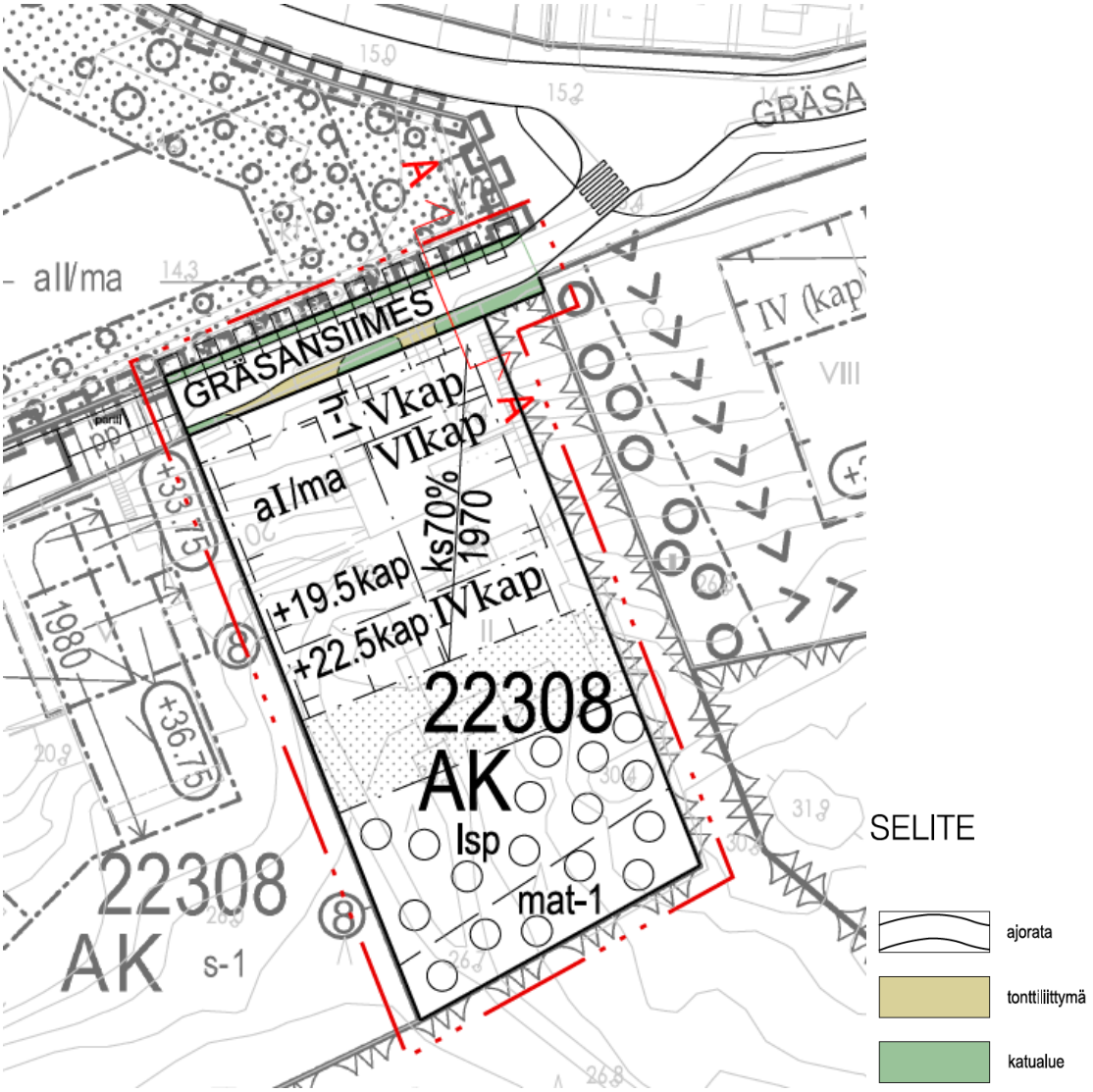
4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

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

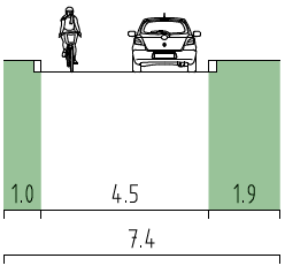
4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutoksessa tarkistetaan Gräsansiimeksen katualueen rajoja. Katualuetta suoristetaan niin, että sen leveys on 7,4 metriä koko kaavamuutosalueen 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.



Ohjeellinen katupoikkileikkaus A-A.

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, joka kapenee kohti itää mentäessä, 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 kapeneekin kohti Gräsanportin liittymää, autoliikenteen ohjaaminen sen kautta ei aiheuta vastaavaa haittaa.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksella 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2026 tekemän palautuspäätöksen mukaisesti tutkittiin edellytyksiä liittää kaava-alueen itäpuolen viheralue kaava-alueeseen virkistysyhteyden mahdollistamiseksi pohjoisesta Piispankalliolle. Rinnemaasto todettiin kuitenkin suhteessa korkeuseroon ja käytettävissä olevaan tilaan liian jyrkäksi, jotta reitti tai edes portaat olisi mahdollista toteuttaa suositusmitoitusten mukaisina.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

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

Kaavamuutoksen 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 eli yksi tulee toteuttaa vieraspysäköintipaikkoina. Asemakaavassa määrätään, että korttelin autopaikat tulee sijoittaa kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen (a/ma) yhtä vieraspaikkaa lukuun ottamatta. Korttelisuunnitelmassa (L Arkkitehdit Oy 16.10.2026) 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-aluetta (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 kerrosneliömetriä 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.

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 hissin 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 viherkerrointyökalulla.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2026 tekemän palautuspäätöksen mukaisesti kaavaehdotuksen valmistelun aikana tutkittiin edellytyksiä liittää kaava-alueen itäpuolen viheralue kaava-alueeseen virkistysyhteyden mahdollistamiseksi pohjoisesta Piispankalliolle. Korkeusero Gräsansiimeksen kadun (+15,5 mmpy) ja Piispankallion lakialueen puiston (+30,4 mmpy) välillä on tällä kohdin suuri ja kaupungin omistama ja ylläpitämä asemakaavoitettu viheralue on kapea ja paikoin hyvin jyrkkä. Pohjoisen jyrkässä rinteessä kadun läheisyydessä kasvaa korkeakasvuinen puustoryhmä ja etelämpänä Piispankallion loivemmilla lakialueilla kasvaa mäntyjä. Rinteen jyrkimmissä kohdissa ja lakialueella on kalliopaljastumia. Viheralueella polveilee nykytilanteessa kapea polku. Tarkasteluissa rinnemaasto todettiin olosuhteiltaan liian jyrkäksi, jotta reitti olisi mahdollista parantaa maanvaraiseksi raitiksi. Lisäksi todettiin, että tällä kohdin myöskään porrasyhteyttä ei olisi mahdollista toteuttaa suositusmitoitusten mukaisena. VL-alueen louhimisen välttämisen, puuston mahdollisimman laajaksi säilyttämisen ja reittien turvallisuuden varmistamisen näkökulmista alue arvioitiin soveltumattomaksi yleisen virkistysyhteyden toteutukselle.

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 RS^3, 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-aluetta 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. Ohje: Miten häiriötekijät otetaan huomioon kaavassa ja miten niitä torjutaan.

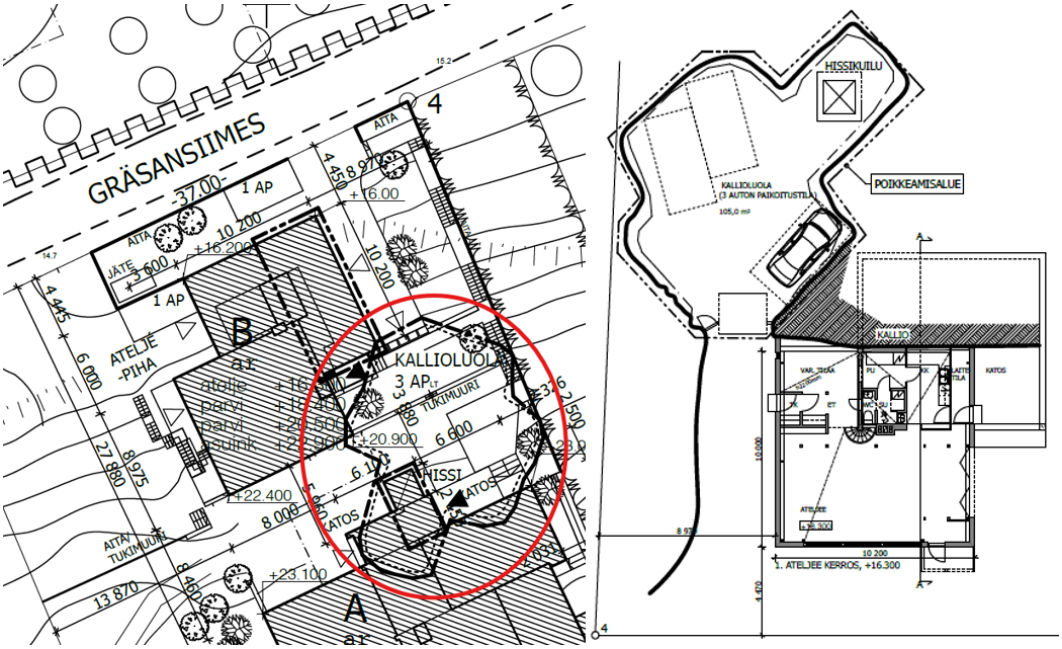
5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

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.

Kaavamuutosalueella ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia aiheuttaa uuden kerrostalon rakentaminen. Kaavamuutoksen ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia lieventää olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin läheisyyteen rakentaminen. Korttelialueella on kaavassa määrätty Espoon viherkerrointyökalun käyttämisestä alueella.

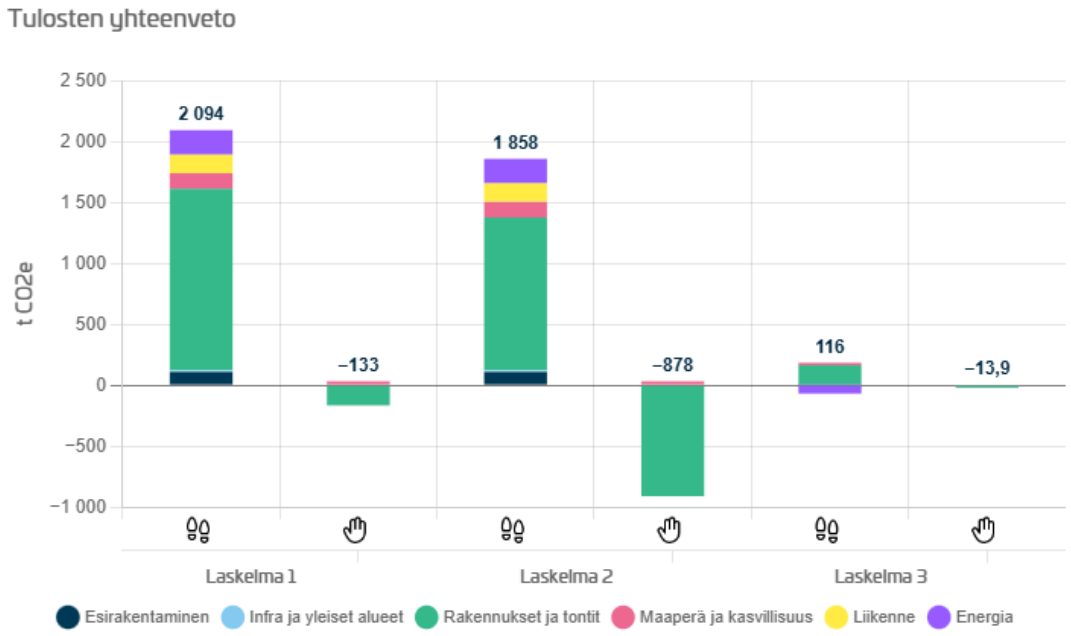
Kaavamuutoksesta aiheutuvia ilmastovaikutuksia on arvioitu hiilijalanjälkilaskurin (Planect, Sitowise Oy) avulla. Laskennassa on verrattu kolmea eri vaihtoehtoa. Laskelma 1 kuvaa kaavaehdotuksen mukaista pientalon purkamista ja kerrostalon rakentamista. Laskelma 2 kuvaa pientalon purkamista ja kerrostalon 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 2 094 t CO2e (tonnia hiilidioksidiekvivalenttia) ja hiilikädenjälkeä muodostuu -133 t CO2e. Laskelmassa 2, jossa rakentaminen on osoitettu tehtävän puusta, hiilijalanjälkeä muodostuu yhteensä 1 858 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.



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 luontotyyppejä. 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 Piispankallion

virkistysaluetta kiertävää asuinkerrostalojen kokonaisuutta. Alueella olevia rakennuksia ja suunniteltua rakennusta yhdistää kaupunkikuvallisesti myös samat materiaalit ja värit: vaalea rappaus ja tiili punaisen ja ruskean sävyissä.

Rinteeseen nähden poikkisuuntaiset asuinrakennukset jättävät väleihinsä näkymälinjoja 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 Gräsansiimeksen kadun varressa ja nykyisen rakennuksen länsi- ja itäpuolella. Koska uusi pihakansi on katutasoa ylempänä, se jää Gräsansiimeksen kadun suunnalta näkymättömiin. Lännestä naapuritontilta pihakansi on nähtävissä. Piha muodostunee luonteeltaan länsipuolen naapurien pihan kaltaiseksi. Tavoitteena on jäsennellä 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:n 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 seuraavat rakennuslupaviranomaiset. Rakennuslupaa myönnettäessä tulee ottaa huomioon asemakaavan merkinnät ja määräykset sekä alueelle tehty korttelisuunnitelma.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, 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 kaavamuutosalueelle toteutettaisiin kerrostalo samassa mittakaavassa, kuin sen länsinaapurissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin vaihtoehtoja alueen liikennejärjestelyjen tutkimiselle. Suunnitelmassa mainittiin, että on mahdollista tutkia kaavamuutosalueen liikenteen järjestämistä nykyisestä poiketen Piispankulman 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 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.

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 suosittelema määräyssisältö.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 6.5.2026 palauttaa kaavamuutoksen valmisteluun, kun kaavaehdotusta oli valmisteltu nähtäville asettamista varten. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti, että kaavaehdotusta tulee valmistella siten, että rakennuksen massoittelua muutetaan tai rakennusoikeutta vähennetään siten, että mahdollisimman moni asunnoista aukeaa kahteen ilmansuuntaan. Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta päätti, että kaavamuutosalueen itäpuolella olevan viherkaistaleen liittämistä kaava-alueeseen tutkitaan virkistysyhteyden mahdollistamiseksi pohjoisesta Piispankalliolle.

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

Lautakunnan päätöksen mukaisesti virkistys-/porrasyhteyden sijoittamista viereiselle VL-alueelle tutkittiin, mutta rinnemaasto todettiin liian jyrkäksi, jotta portaat olisi mahdollista toteuttaa suositusmitoitusten mukaisina.

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.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 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

- Tuuli Hietamäki, arkkitehti (8/2026 alkaen)
- Anni Malila, asemakaavainsinööri (8/2026 asti)
- Mari Soini, maisema-arkkitehti
- Salla Mäkelä, liikenneinsinööri
- Sirpa Sivonen-Rauramo, aluearkkitehti

7.5 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	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
7.10.–5.11.2024		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
6.5.2026	ksl	Kaavaehdotus, palautettiin valmisteluun
	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
		Kaavaehdotus nähtävillä
		Kaavan hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Tuuli Hietamäki

Tuuli Hietamäki

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja