

Asianumero
2650/10.02.2023
Aluenumero
321612

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

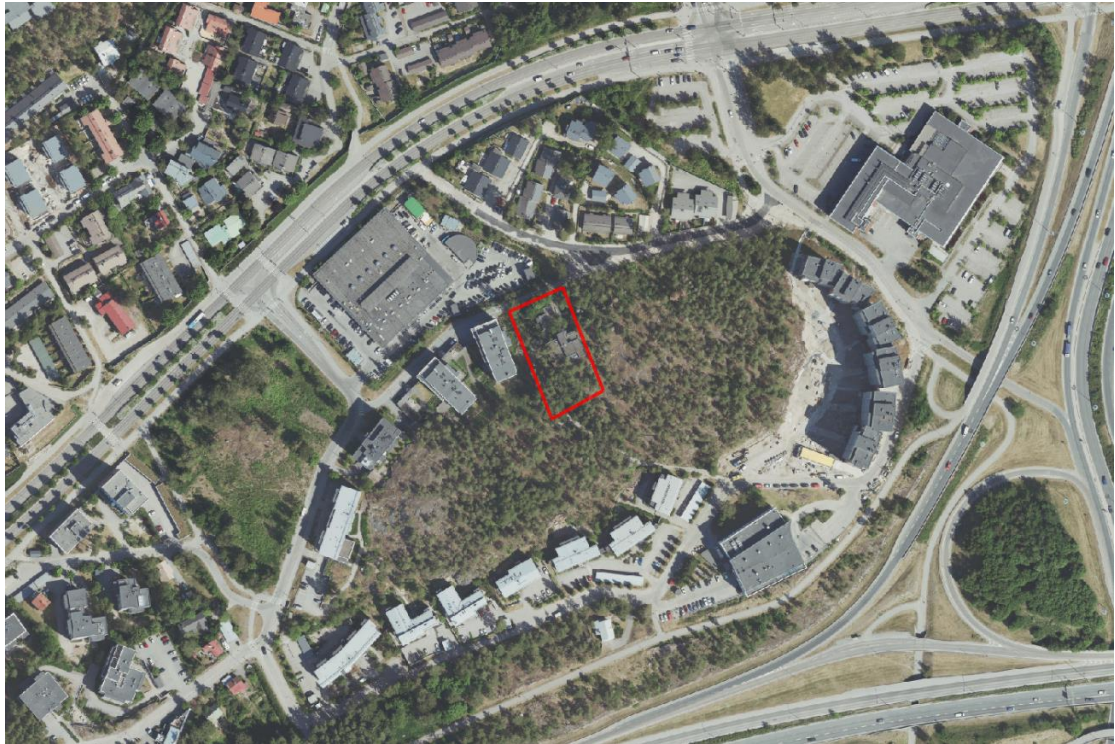
Gräsansiimes

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa lainvoimaisessa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO) merkitty tontti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla olevat huonokuntoiset rakennukset voidaan muutoksen myötä purkaa ja korvata asuinkerrostalolla.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän suuralueella, Olarin kaupunginosassa, osoitteessa Gräsansiimes 2. Alue rajautuu pohjoisessa Gräsansiimes-tonttikatuun, lännessä asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja etelässä ja idässä Piispankallion lähivirkistysalueeseen. Alueen itäpuolelle on rakenteilla asuinkerrostalojen kortteli, joka täydentää Piispankalliota rajaavien kerrostalojen ketjua. Alueen pohjoispuolella on erillispientalojen korttelialue sekä nykyisin autokauppana toimiva liikerakennus.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alustava suunnittelualue käsittää yhden tontin, jolla on kaksi vuonna 1991 valmistunutta, alun perin asuinkäyttöön ja ateljeeksi suunniteltua rakennusta. Lisäksi kokonaisuuteen kuuluu kalliota louhittu kahden auton autotalli, josta on hissiyhteys eteläisempään rakennukseen. Rakennukset ovat osin niille vuonna 1986 myönnetyn rakennusluvan vastaisia, eikä niille ole tehty loppukatselmusta. Tehdyn kuntoarvion perusteella rakennuksissa on merkittäviä kosteusvaurioita, jotka ilmenevät muun muassa runkovaurioina ja sisäilmaongelmina. Rakennuksilla on tunnistettu kulttuurihistoriallista arvoa, joka liittyy rakennusten arkkitehtuuriin, taitavaan maastoon sovitukseen sekä käyttötarkoitukseen arkkitehdin ja maisema-arkkitehdin itselleen.

suunnittelemina työ- ja asuintiloina. Mahdollisten korjaustoimien mittavuuden takia edellytykset rakennusten säilymiselle ovat kuitenkin heikot.

Suunnittelualue sijaitsee jyrkässä, pohjoiseen laskevassa rinteessä, jolla on korkeuseroa noin 15 metriä. Maasto on kallioista ja osin luonnontilaista mäntymetsää, jonka korkein puusto sijoittuu tontin lounaisosaan. Eteläpuolinen Piispankallion lähivirkistysalue jatkuu kapeana käytävänä tontin itäreunalle. Tontin kaakkoisrajalla kulkee jäteveden tunneliviemäri. Piispankallion etelä- ja länsipuolella tunnetaan liito-oravien ydinalueita.

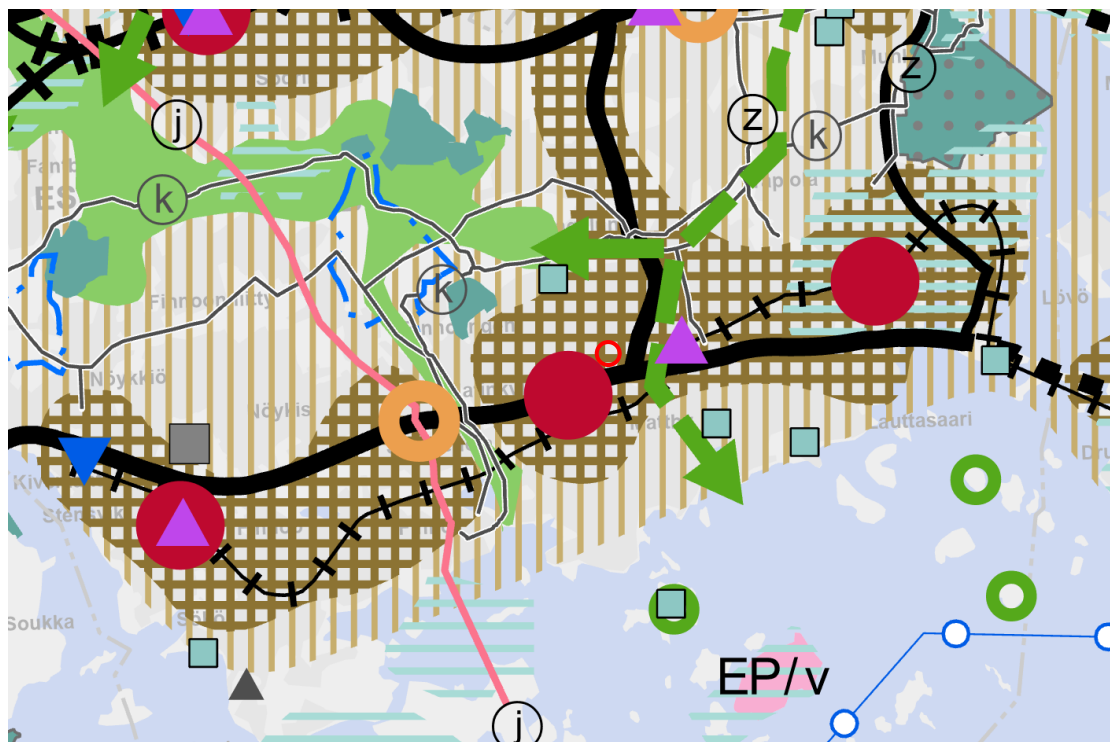
Suunnittelualueen ajoyhteytenä toimiva Gräsansiimes on nykytilassa kapea tonttikatu, jolle ajetaan koillisesta Gräsanportti- ja Gräsantulli-katujen kautta. Gräsansiimes on katkaistu ajoneuvoliikenteeltä suunnittelualueen länsipuolella. Nykyisin suunnittelualueelle on ajoyhteys myös lainvoimaisen asemakaavan vastaisesti Piispankallion lähivirkistysalueen kautta. Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin säteellä Matinkylän ja Niittykummun metroasemista. Alueen pohjoispuolella, Kuitinmäentiellä kulkee pyöräilyn tavoiteverkon mukainen seutureitti ja itäpuolella, Gräsantullilla pääreitti.

Maanomistus

Tontin, josta alustava suunnittelualue muodostuu, omistaa Asunto Oy Espoon Hiippa.

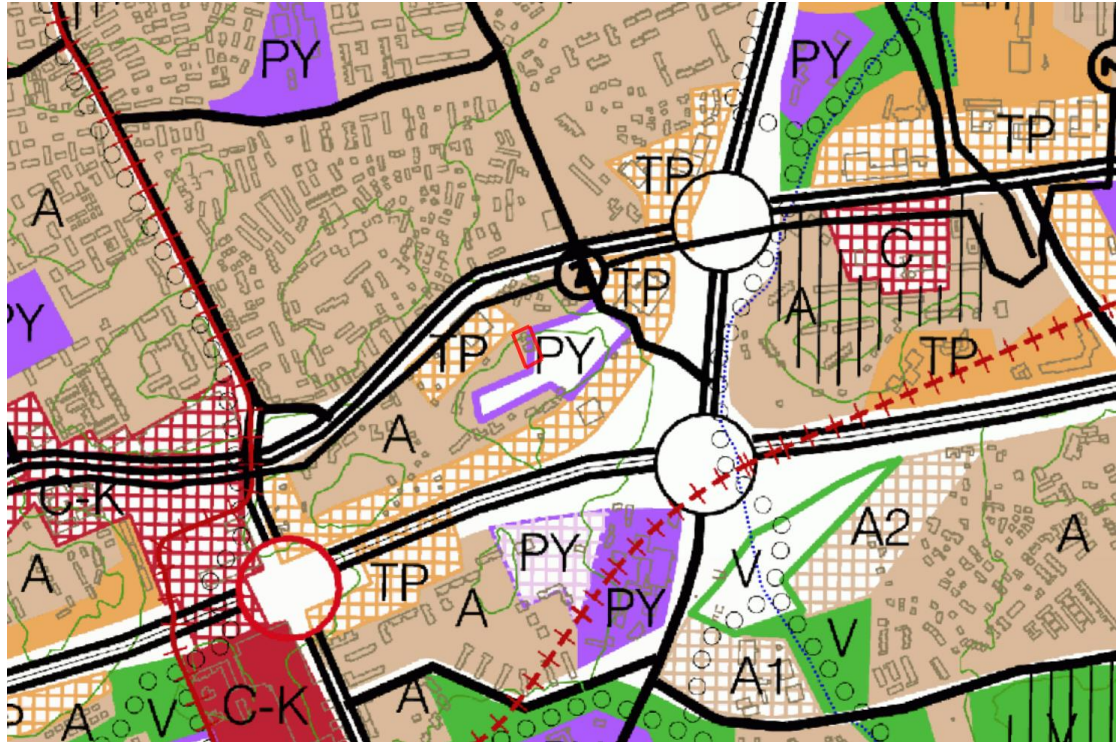
Kaavoitustilanne

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, lähelle Matinkylän keskustatoimintojen aluetta.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Koko kaupungin kattava Espoon yleiskaava 2060 on ollut luonnoksena nähtävillä. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue sijaitsee nykyisellään säilytettävän asuntoalueen (A) sekä uuden ja olennaisesti muuttuvan julkisten palvelujen ja hallinnon alueen (PY) rajalla.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa Piispankallion asemakaava (lainvoimainen 24.11.1997). Korttelin 22308 tontti 6 on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jonka korkein kerrosluku on II ja tehokkuusluku (e) 0,25. Kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi kerrosluvun estämättä puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Kaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kohti jokaista 500 m²:ä tontin pinta-alasta. Tontille saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle yhteensä enintään ¼ tontin rakennusoikeudesta. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi 2 ap/ asunto. Alueen eteläosaan on merkitty istutettava alueen osa sekä tunneliviemäriveraus.

Suunnittelualuetta ympäröi etelä- ja itäpuolella lähivirkistysalue, metsä (VL) ja länsipuolella asuinkerrostalojen korttelialue (AK).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 07.07.2023 hakenut korttelin 22308 tontin 6 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa lainvoimaisessa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi merkitty korttelin 22308 tontti 6 asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Muutos sallii tontilla nykyisin olevien rakennusten purkamisen ja kasvattaa tontin rakennusoikeutta.

Suunnitelman kuvaus

Alustavassa luonnossuunnitelmassa tontille sijoitetaan mitoitukseltaan itä- ja länsipuolen kortteleita mukaileva asuinkerrostalo, jonka rakennusoikeus on noin 1970 k-m². Tavoitteena on sijoittaa rakennus Gräsansiimeksen varteen, tontin koilliskulmaan,

jolloin etäisyydet naapurirakennuksiin ovat kohtuulliset ja tontin eteläosassa voidaan säilyttää nykyistä puustoa. Ajoyhteys tontille on esitetty nykytilanteen mukaisesti Gräsansiimeksen kautta, mutta jatkosuunnittelussa tutkitaan myös vaihtoehtoista ajoyhteyttä Piispankulma-kadun suunnasta. Nykyinen asemakaavan vastainen ajoyhteys Piispankallio-virkistysalueen kautta poistuu.

Luonnossuunnitelman mukaan rakennuksessa on kaksi katutasosta alkaen rinteen porrastuvaa kellaria sekä viisi asuinkerrosta, joista ylimmän julkisivu on sisäänvedetty. Gräsansiimeksen suunnasta rakennus näyttää seitsemänkerroksiselta. Kellareissa on asukkaiden yhteistiloja ja ylemmässä myös asuntoja. Asuntojen koot vaihtelevat koko rakennuksessa alustavasti yksiöstä neliöön, ja kaikissa asunnoissa on parveke tai kattoterassi. Luonnossuunnitelmassa asukkaiden pysäköinti on järjestetty pihakannen alle, rakennuksen länsisivulla olevaan parkkihalliin, johon ajetaan katutasosta.

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelin 22308 tontti 6 ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten

kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 07.10.2024 – 05.11.2024.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 05.11.2024 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Gräsansiimes, 321612).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2025. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Jokaisella kaavalla on oma verkkosivu osoitteessa espoo.fi. Sieltä löydät kaavaa koskevat ajankohtaiset tiedot, aineistot ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet. Helpoiten löydät sivun, kun kirjoitat espoo.fi-verkkosivuston hakukenttään **kaavan aluenumeron**.

Kun kaavan valmisteluaineisto ja myöhemmin kaavaehdotus tulevat nähtäville, löydät aineistot kaavan omalta verkkosivulta. Voit tutustua aineistoihin myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

1. **Kun valmisteluaineisto tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:
 - a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
 - b) Kuulutuksella sanomalehdissä: Länsiväylä, Hufvudstadsbladet
 - c) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
 - d) sähköpostilla asukasyhdistyksille
2. **Kun kaavaehdotus tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:
 - a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
 - b) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
 - c) sähköpostilla asukasyhdistyksille
3. **Mahdollisesta muusta vuorovaikutuksesta, kuten asukastilaisuuksista** ilmoitamme kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:
 - a) Nähtävilläoloihin liittyvissä kuulutuksissa
 - b) espoo.fi-sivustolla kohdassa [kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)
 - c) Espoon kaupungin sosiaalisen median kanavilla
4. **Kun kaava on hyväksytty**, ilmoitamme päätöksestä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:
 - a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)

- b) henkilökohtaisella viestillä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) on helppo tapa saada tietoa kaikista edellä mainituista vaiheista. Uutiskirje listaa alueittain kaikki ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet. Se lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Kokeilu uutiskirjeestä käynnistyi vuoden 2022 alussa ja jatkuu tilaajien määrästä riippuen.

Lue asemakaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksistasi tarkemmin verkkosivuiltamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan. Mahdollinen tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Anni Malila, asemakaavainsinööri, puh. 040 636 5623

Mari Soini, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 9844

Salla Mäkelä, liikennesuunnittelu, puh. 040 6369068

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 23.09.2024

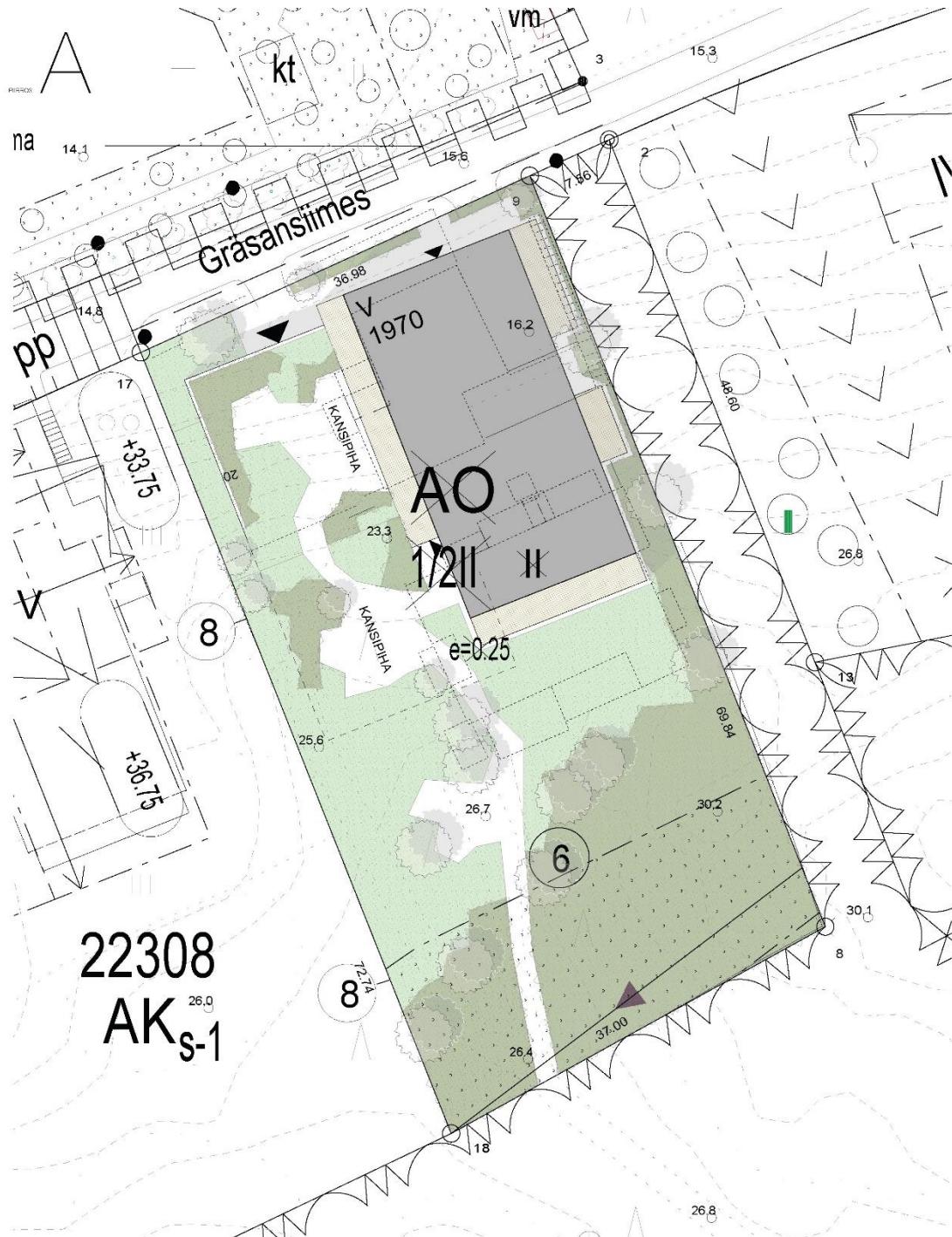
Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

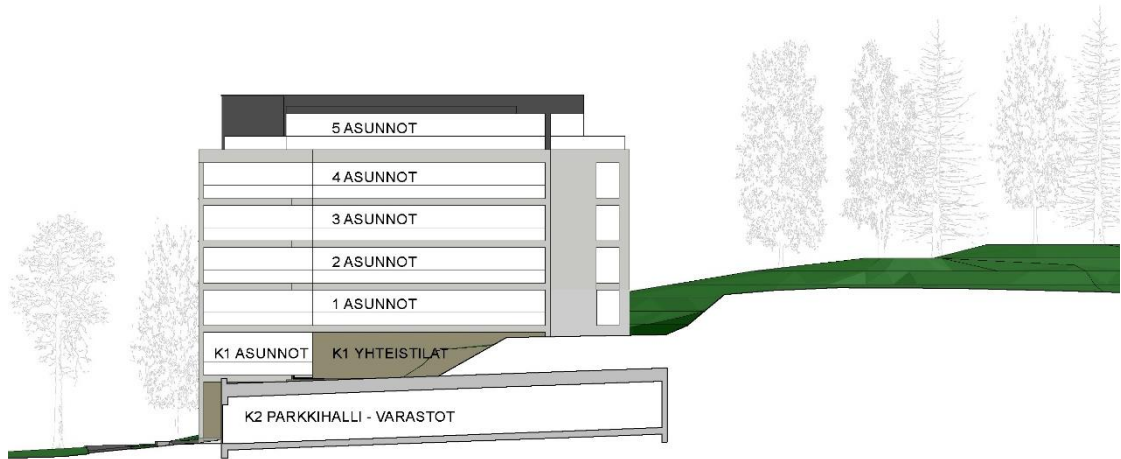
Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat suunnitelmat.
Luonnossuunnitelma, Jylkäs Arkkitehdit Oy, 05.05.2023.

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.



Kuva 1. Alustava asemapiirros uudisrakennuksen sijainnista ja tontin uusista järjestelyistä (ei mittakaa-
vassa). Jylkäs Arkkitehdit Oy, 05.05.2023. Purettavat rakenteet on merkitty kuvassa pisteviivalla ja pois-
tuvat asemakaavamerkinnot rastilla. Etelään merkitty kulkuyhteys on tarkoitettu jalankululle.



Kuva 2. Leikkauspiirros maanalaisen parkkihallin kohdalta itään päin. Jylkäs Arkkitehdit Oy, 05.05.2023. Gräsansiimes-tonttikatu on rakennuksen pohjoispuolella kuvan vasemmassa reunassa. Rinne kohoaa etelään kohti Piispankallion lähivirkistysaluetta. Rakennus porrastuu rinteeseen, joten katutasen sisäänkäynti on tasossa K2, kansipihan pohjoisreuna tasossa K1 ja kansipihan eteläreuna tasossa 1. Rakennuksen ylin kerros on sisäänvedetty.



Kuva 3. Havainnekuva luoteesta. Jylkäs Arkkitehdit Oy, 05.05.2023.