

Asianumero 214/10.02.03/2021

Aluenumero 321525

Olarinluoma

Asemakaavan muutos

22.kaupungiosa, Olari
Osa korttelia 22006 ja 22007

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Aluenumero 321500 Hyväksytty 16.5.1975

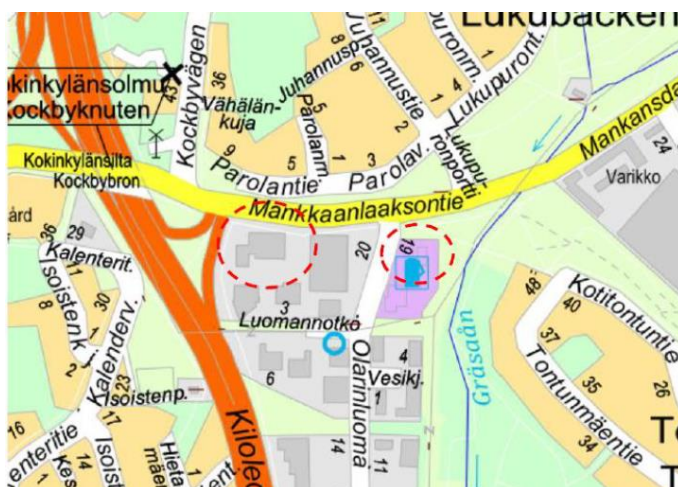
Aluenumero 321515 Hyväksytty 7.6.1994

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 27.4.2022 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7366.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mankkaanlaaksontien eteläpuolella Kilonväylän ja Gräsanojan välissä.



Vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 1.12.2019 päättämään ja 5.10.2020 jatkamaan suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 17.02.2021.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Liisa Rouhiainen

Puh. 043 825 5218

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
2	Lähtökohdat	7
2.1	Maakuntakaava	7
2.2	Yleiskaava	8
2.3	Asemakaava	8
2.4	Rakennusjärjestys	9
2.5	Tonttijako	9
2.6	Rakennuskiellot	9
2.7	Pohjakartta	9
2.8	Maanomistus	10
2.9	Maaperä	10
2.10	Muut suunnitelmat ja päätökset	11
2.11	Rakennettu ympäristö	11
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	11
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	11
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	11
2.11.4	Palvelut	12
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto	12
2.12	Liikenne	12
2.12.1	Ajoneuvoliikenne	12
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily	13
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	14
2.12.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	15
2.13	Luonnonolosuhteet	15
2.14	Suojelukohteet	15
2.15	Ympäristön häiriötekijät	15
3	Asemakaavan tavoitteet	15
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	15
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	15
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	15
4.1	Yleisperustelut	15
4.2	Mitoitus	16
4.3	Maankäyttö	16
4.3.1	Korttelialueet	16
4.3.2	Palvelut	16
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	17
4.4	Liikenne	17
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	17
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	17
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	17
4.4.4	Julkinen liikenne	19

4.4.5	Esteettömyys	19
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	19
4.6	Luonnonympäristö	19
4.7	Suojelukohteet.....	20
4.8	Ympäristön häiriötekijät	20
4.9	Nimistö	20
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	20
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	20
5.2	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	20
5.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	20
6	Asemakaavan toteutus.....	21
6.1	Rakentamisaikataulu	21
6.2	Toteutuksen seuranta	21
6.3	Sopimukset.....	21
7	Suunnittelun vaiheet ja.....	21
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	21
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	21
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	21
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	21
7.2	Kaavaehdotus.....	21
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	21
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	22
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	22
7.5	Käsittelyvaiheet	22

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake 24.2.2022

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Olarinluoma alue 321525.

Selvitykset

- Hulevesisuunnitelma Luomannotko 3, GeoPro , 9.11.2020.

Yleisemmät, laajempaa aluetta koskevat selvitykset: selvityksen nimi, laatija, päivämäärä

- Liito-oravien ja maankäytön yhteensovittaminen Espoon Niittykummun alueella, Ympäristösuunnittelu ENVIRO, Esa Lammi & Marko Vauhkonen, 17.6.2021.
- Gräsanojan kunnostuksen yleissuunnitelma, Sitowise Oy Lauri Harilainen, 02.10.2020.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Olarinluoman työpaikka-alue on 1970-luvulla rakennettua teollisuus- ja varastoaluetta. Alue on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Myöhemmin alueen luonne on muuttunut erilaisten tilaa vaativien tarvikkeiden varastoinnin ja kaupan alueeksi. Alueella on mm. rakennustarvikkeiden myymälöitä ja autokauppoja. Alue on kaupunkikuvallisesti tyypillistä teollisuuden ja varastoinnin aluetta, mataline suurine yksi-kaksi kerroksisine halleineen, joita ympäröivät laajat autopaikka-alueet. Alueen pääkatu on Olarinluoma, sen itä- ja länsipuolella on yhdistetty jalkakäytävä sekä pyörätie. Kulku alueelle on Luomannotkon kautta. Luomannotkon eteläpuolella jalkakäytävä ja pohjoispuolella yhdistetty jalankulku- sekä pyörätie. Alueen itäpuolella virtaa tulvaherkkä kaupunkipuro Gräsanoja, joka on paikallisesti arvokas luontokohde ja ekologinen yhteys. Gräsanojan vartta pitkin kulkee myös tärkeä virkistysyhteys, joka jatkuu etelään aina merenrantaan saakka.

Alue on maaperältään vaikeasti rakennettavaa. Potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella erittäin todennäköistä.

Suunnittelualue ei kaupunkikuvallisesti poikkea muusta Olarinluoman alueesta. Suunnittelualueella on toimistorakennus ja kaksi autokauppaa, huoltoasema ja korjaamo.

Kiinteistöt osoitteissa Luomannotko 3 ja Olarinluoma 19 ovat yksityisomistuksessa, kaupunki omistaa kiinteistön osoitteessa Olarinluoma 17 ja suunnittelualueen viereiset kadut ja puistoalueet.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Muutoksella tuetaan Olarinluoman työpaikka- ja teollisuusalueen toimintaedellytyksiä alueella. Kaavamuutoksella laajennetaan alueen käyttötarkoitusta.

Muutos alueen pinta-ala on 18 752 neliometriä ja rakennusoikeus 11 285 kerrosneliometriä.

Alueen rakennusoikeuden määrä nousee muutoksen johdosta 1005 k-m².

Suunnittelun vaiheet

Kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaosta varasi 2.12.2019 päätöksellä osan tontista 22007/5 Catamount Oy:lle autoliikehankkeen laajennusta varten.

Alueen maanomistajat hakivat asemakaavanmuutosta 5.10.2020 päivätyillä muutoshakemuksilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.-8.3.2021.

2 Lähtökohdat

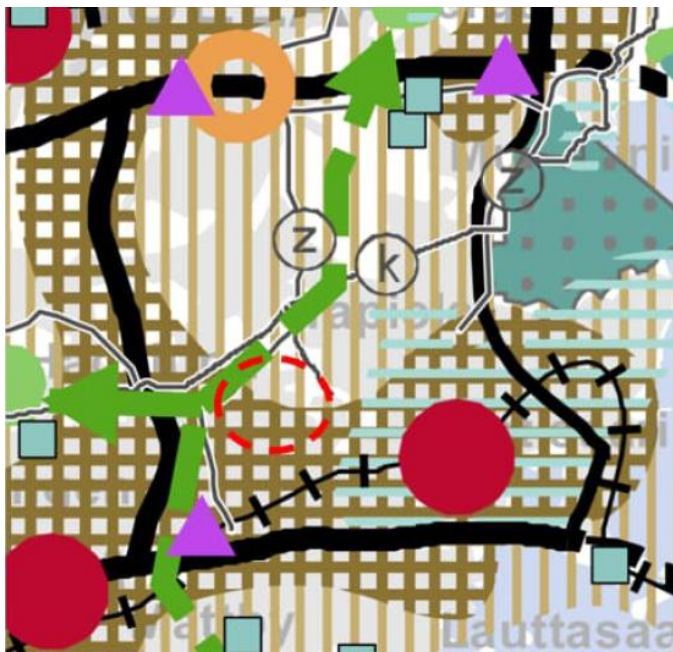
2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa-kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.



Alue on osoitettu Uusimaa 2050 kaavassa Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

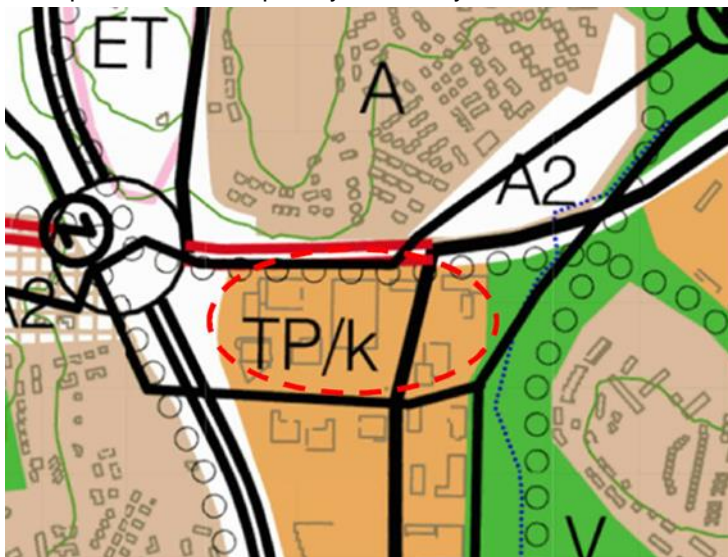
2.2 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.



Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosine yleiskaavan alueelle.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

2.3 Asemakaava

Korttelin 22007 tonteilla 4 ja 5 on voimassa Olarinluoman asemakaavan muutos (lainvoimainen 17.08.1994). Kortteli on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelin 2006 tontilla 4 on voimassa Olarinluoman asemakaava (lainvoimainen 06.06.1975) Tontti on siinä osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T¹).

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Kulloinkin rakennettavasta teollisuus ja varastorakennusten kerrosalasta saa käyttää liike-, toimisto- ja sosiaaliloihin enintään 30 %. Korttelialuetta ei kuitenkaan saa käyttää terveydenhuoltolain 47 §:ssä tarkoitettuja elintarvikkeiden myyntiin osoitettuja liikehuoneistoja varten. Alueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava

teollisuusalueelle vähintään yksi kahta työntekijää kohti sekä lisäksi riittävä määrä paikkoja pitkiä ajoneuvoja varten. Rakennuksen ala saa olla korkeintaan 45 % tontin pinta-alasta. Rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava.

Kuva: Ote 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.

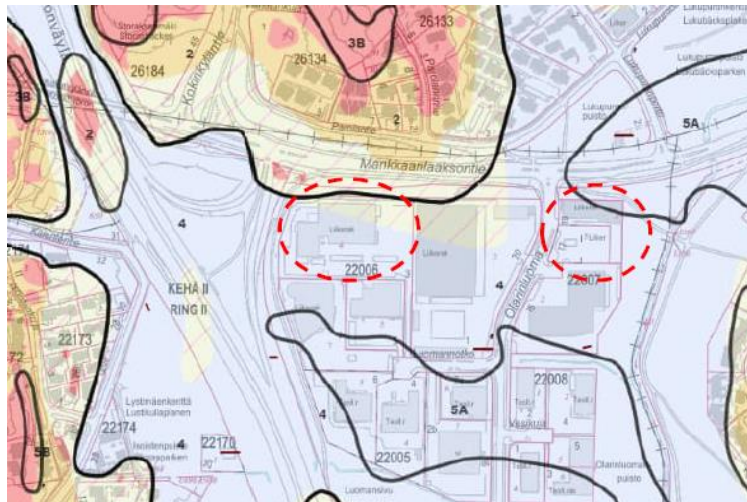
2.8 Maanomistus

Tontti 22-6-4 on Kiinteistö Oy Luomannotko 3 omistuksessa, tontti 22-7-4 on Cata-mount Oy:n omistuksessa ja 22-7-5 on Espoon kaupungin omistuksessa, tontti on osa (1302 m²) vuokrattu St 1 Oy:lle 30.11.2050 saakka.

2.9 Maaperä

Suunnittelualan maaperä on savea, alue on rakennettavuusluokkaa 4, vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä, tasaista ja vaikeasti kuivatettavaa.

Maaperä ja rakennettavuus



Potentiaaliset happamat sulfaattimaa, luokka 1



2.10 Muut suunnitelmat ja päätökset

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 1.12.2019 alueelle suunnitteluvarauksen, jota on pidenettiin edelleen kokouksessa 28.2.2022 jatkumaan 31.12.2022 saakka.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi tontille 22-6-4 poikkeamispäätöksen 21.1.2021 kerrosalaltaan 8180 m² suuruinen, 2-kerroksinen automyymälä- ja korjaamorakennukselle sekä erikoistavaran liiketilalle.

Samalle rakennuspaikalle rakennusvalvontakeskus myönsi purkuluvan 4.3.2021 teollisuus ja varastorakennukselle ja rakennuslautakunta myönsi uudisrakennusluvan 8.4.2021 tukkumyymälän laajentamisen automyymälälle sekä autokorjaamolle.

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Olarinluoman työpaikka-alueen pohjoisosassa. Alue sijoittuu Kehä II ja Olarinluomanpuiston väliselle alueelle, rajoittuen pohjoisessa Mankkaanlaakson tiehen. Suunnittelualue on kahdessa osassa, osoitteissa Luomannotko 3 sekä Olarinluoma 17 ja 19. Alue sijaitsee Olarinluoma -nimisen kadun molemmin puolin. Ajoyhteys alueelle on Olarinluoman kautta.

2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Olarinluoman työpaikka-alue on 1970-luvulla rakennettua teollisuus- ja varastoaluetta. Alue on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Myöhemmin alueen luonne on muuttunut erilaisten tilaa vaativien tarvikkeiden varastoinnin ja kaupan alueeksi. Alueella on mm. rakennustarvikkeiden myymälöitä ja autokauppoja. Alue on kaupunkikuvallisesti tyyppillistä teollisuuden ja varastoinnin aluetta, mataline suurine yksi-kaksi kerroksisine halleineen, joita ympäröivät laajat autopaikka-alueet. Alueen pääkatu on Olarinluoma, sen itä- ja länsipuolella on yhdistetty jalkakäytävä sekä pyörätie. Kulku kortteliin 22006 on Luomannotkon kautta ja kortteliin 22007 suoraan Olarinluoma -nimiseltä kadulta. Luomannotkon eteläpuolella jalkakäytävä ja pohjoispuolella yhdistetty jalankulku- sekä pyörätie.

Alueen itäpuolella virtaa tulvaherkkä kaupunkipuro Gräsanoja, joka on paikallisesti arvokas luontokohde ja ekologinen yhteys. Gräsanojan vartta pitkin kulkee myös tärkeä virkistysyhteys, joka jatkuu etelään aina merenrantaan saakka.

2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue on työpaikka-aluetta, alueella ei ole asukkaita. Työpaikat ja myymälätoiminta liittyy autokauppaan, rakennustarvikkeisiin ja muuhun vastaavan toimintaa.

2.11.4 Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Niittykumuun keskustassa. Olarinluoman alueella on yksi ravintola osoitteessa Olarinluoma 8, ja Olarinluoma 15 vaatekauppa.

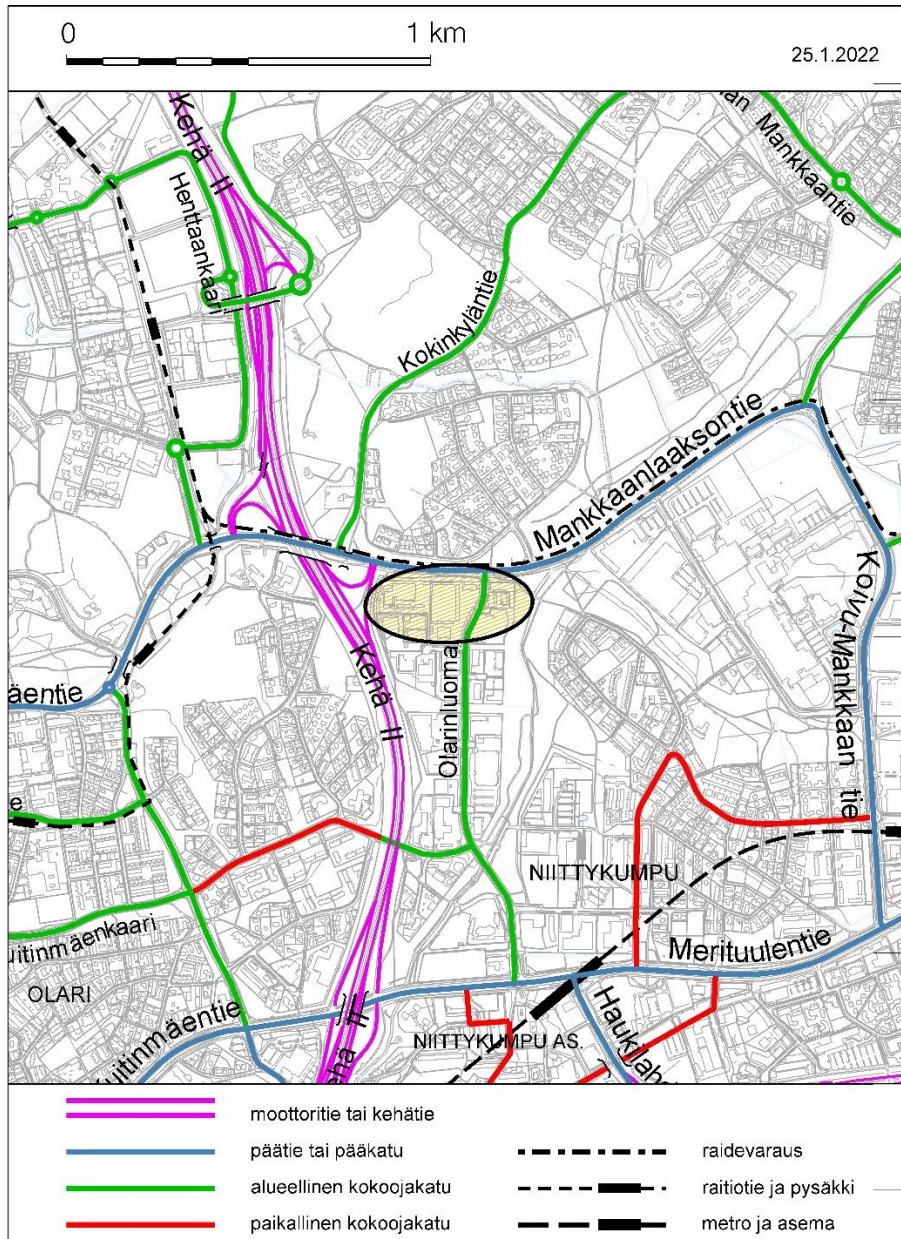
2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on rakennettu kunnallistekniikka.

2.12 Liikenne

2.12.1 Ajoneuvoliikenne

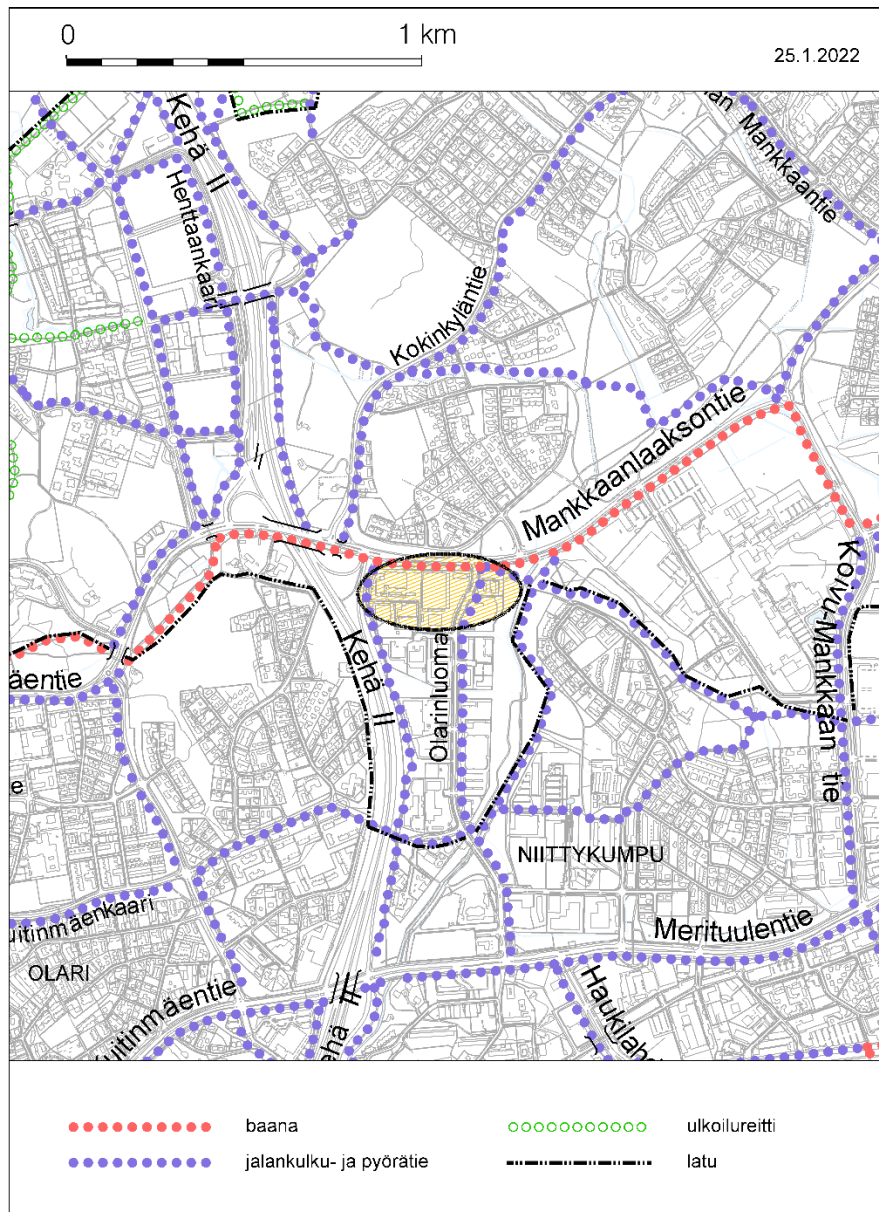
Luomannotko on katuluokitukseltaan tonttikatu ja Olarinluoma alueellinen kokoojakatu. Olarinluoma yhdistyy pohjoisessa Mankkaanlaksontie nimiseen pääkatuun ja etelässä Merituulentie nimiseen pääkatuun. Olarinluoman liikennemäärä nykytilanteessa on noin 7 200 ajon/vrk, Mankkaanlaaksontien noin 15 200 ajon/vrk ja Merituulentien noin 19 000 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus Olarinluomalla on noin 6 %.



Kuva: Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko alueella.

2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Luomannotkon eteläpuolella on jalkakäytävä ja pohjoispuolella yhdistetty jalankulku- sekä pyörätie. Olarinluoman itä- ja länsipuolella on yhdistetty jalkakäytävä sekä pyörätie. Kehä II varressa kulkee etelä- pohjoissuuntainen pyöräilyn seutureitti.



Kuva: Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko alueella.

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi tontille 22-6-4 (Luomannotko 3) poikkeamispäätöksen 21.1.2021 kerrosalaltaan 8180 m² suuruisen, 2-kerroksinen automyymälä- ja korjaamo- ja erikoistavaran liiketilan rakentamiselle. Samalle rakennuspaikalle rakennusvalvontakeskus myönsi purkuluvan 4.3.2021 teollisuus ja varastorakennukselle ja rakennuslautakunta myönsi uudisrakennusluvan 8.4.2021 tukkumyymälän laajentamisen automyymälälle sekä autokorjaamolle. Nykytilanteessa tontti 22-6-4 on rakennustyömaata.

Korttelin 22007 tonteille 4 ja 5 ajetaan suoraan Olarinluoma nimiseltä kadulta.

2.12.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 200–400 metrin päässä suunnittelualueelta Olarinluoma-nimisen alueellisen kokoojakadun varressa. Pysäkeillä liikennöivät bussilinjat 118 ja 118B, jotka kulkevat Hansavalkaman ja Tapiolan välillä. Lisäksi Mankkaanlaaksontiellä liikennöi bussilinja 115, joka kulkee Vanhan-Mankkaan ja Tapiolan välillä. Nämä linjat pysähtyvät myös noin 1,2 km etäisyydellä sijaitsevan Niittykummun metroaseman läheisyydessä.

2.13 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua työpaikka-aluetta. Alueen itäpuolella virtaa tulvaherkkä kaupunkipuro Gräsanoja, joka on paikallisesti arvokas luontokohde ja maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Gräsanojan osalta on tekeillä tulvasuojustoimenpiteitä, joiden myötä tulvatilanne kaava-alueella paranee.

2.14 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Kehä II:n ja Mankkaanlaaksontien liikenne aiheuttaa meluhaittaa ja ilmanlaadun heikkenemistä alueella.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on säilyttää Olarinluoma työpaikka-alueena ja mahdollistaa tilaa vaatien tuotteiden kaupat alueella.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajien tavoitteena on laajentaa alueen käyttötarkoitusta siten, että nykyinen toiminta ja toiminnan laajentaminen mahdollistetaan alueella.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kaavamutoksella turvataan Olarinluoman alueen säilyminen työpaikka alueena.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 18752 m².

Kokonaiskerrosala on 11285 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = ,60$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1100 k-m².

Kaava-alueella ei ole asukkaista.

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 25 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaavamutoksessa on kolme työpaikkatonttia, teollisuus-, varasto ja liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoitavara myymälöitä, liikerakennusten korttelialue ja huoltoaseman korttelialue, jolle saa sijoittaa kylmän huoltoasema ja 5 m² varastotilan. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Alueelle on rakennettava autopaikkoja vähintään teollisuus- ja varastotiloja kohti 1 autopaikka/ 200 kerrosneliometriä kohti ja liiketiloille 1 autopaikka 50 kerrosneliometriä kohti. Alueelle on rakennettava riittävästi liikuntaesteisiä autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava teollisuus- ja varastotiloille ja liiketiloille 1 kappale 200 kerrosneliometriä kohti. Vähintään puolet vaadituista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Hulevedet tulee viivyttaa alueella ja puhdistaa siten, että Gräsanojan luontoarvot eivät vaarannu. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla tavalla. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Huoltoaseman osalta alue tulee viemäröidä öljynerottimeen, joka tulee liittää jätevesisijärjestelmään.

Korttelialueella on maanalaisia johtoja, niiden päälle ei saa rakentaa. Alueella mahdolliset sulfidisaviesiintymät ja tulvariski on huomioitava rakentamisessa.

4.3.2 Palvelut

Kaavamutoksella laajennetaan ja parannetaan alueella jo olevia palveluita.

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liittyy olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavan muutoksen myötä ajoyhteys tontille 22-6-4 tapahtuu jatkossakin Luomannotkon kautta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia Luomannotko nimisen kadun järjestelyihin.

Korttelialueet liittyvät Olarinluoma nimiseen katuun. Kadun järjestelyihin ei tehdä muutoksia kaavamuutoksen yhteydessä

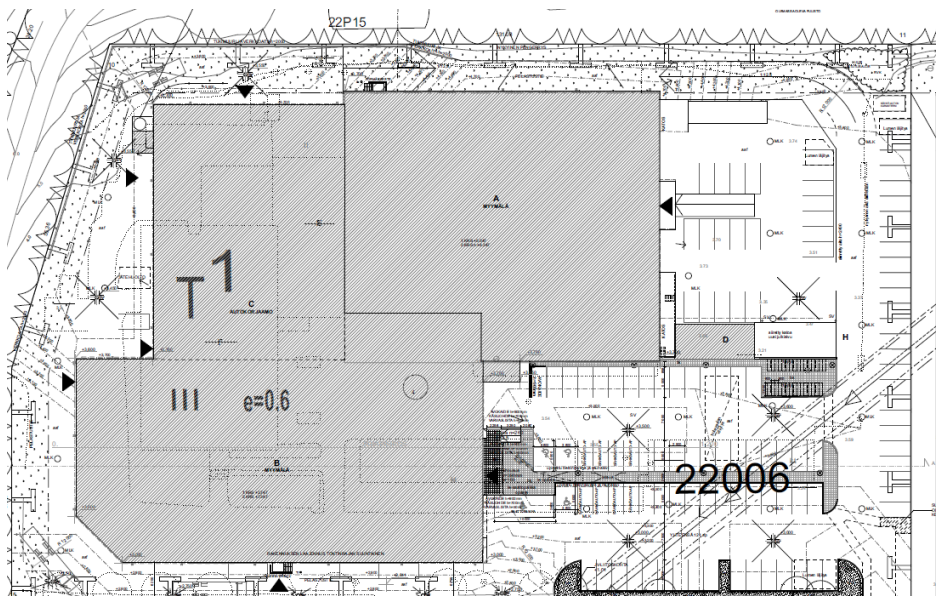
4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin alueella.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Tontin 22-6-4 (Luomannotko 3) sisäiset liikennejärjestelyt muuttuvat kaavamuutoksen myötä. Suunnitelmien mukaan nykyistä ajoyhteyttä levennetään siten, että liikennöinti tontille helpottuu. Lisäksi pyöräilijöille ja jalankululle varataan tilaa sisäänkäyntiyhteyden yhteydestä. Autopaikat sijoitetaan tontin itälaitaan. Kävely alueet on eroteltu pysäköintialueista ja niiden yhteyteen on esitetty sijoitettavan vaadittavat pyöräpaikat. Rakennuksen huollolle ja pelastukselle järjestetään ajoyhteys rakennuksen ympäri.

Luomannotko 3 pihatoiminnot.



4.4.4 Julkinen liikenne

Kaavamutoksella ei ole suoria vaikutuksia julkisen liikenteen järjestämiseen alueella.

4.4.5 Esteettömyys

Liikuntaesteisen autopaikat on sijoitettu sisäänkäyntien välittömään läheisyyteen ja vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikuntaesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä on savea, alue on rakennettavuusluokkaa 4, vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä, tasaista ja vaikeasti kuivatettavaa.

Alue on potentiaaliset happamat sulfaattimaa, luokka 1. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja saa valvovalta ympäristöviranomaiselta.

4.6 Luonnonympäristö

Alue on kokonaan rakennettua työpaikka-aluetta, eikä alueella ole säilynyt luonnonympäristöä.

Gräsanoja on osittain tulvaherkkä ja kaava-alueella esiintyy niin hulevesi- kuin merivesitulvariski. Ylin tulvakorko on +2.95 (N2000), johon sisältyy kerran 100 vuodessa tapahtuva hulevesitulva ja yhtäaikainen merivesitulva sekä 0,5 m varmuusvara. Tämän alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä.

Suomen ympäristökeskuksen tulvavaaravyöhykkeet.



4.7 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksessa ei osoiteta melulle eikä huonolle ilmanlaadulle herkkää toimintaa.

4.9 Nimistö

Muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Muutos koskee rakennettua työpaikka-aluetta, eikä sillä ole vaikutusta ihmisten elinoloihin eikä ympäristöön.

5.2 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Muutos mahdollistaa alueella olevien paljon tilaa vievien tuotteiden kaupat alueella.

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

Hulevesien hallinta korttelialueella paranee. Hulevesien viivytys auttaa tasaamaan tulvatilanteita ja liikennöityjen alueiden laadullinen hallinta parantaa korttelialueelta Gräsanojaan purkautuvien hulevesien laatua. Hulevesien hallinta on erityisen tärkeätä myös rakentamisen ajan, jotta ei aiheudu haitallista kiintoainekuormitusta Gräsanojaan.

Alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista ja happamia valumavesiä ei saa

joutua vesistöihin. Happamien valumavesien joutuessa vesistöihin ne voivat heikentää vesistöjen tilaa haitaten mm. kalojen lisääntymistä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueen rakentamisajankohdasta päättää alueen omistaja.

6.2 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta kuuluu rakennusvalvontakeskukselle.

6.3 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 22.2.-.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Suunnitelma koskee alueella olevien toimintojen käyttötarkoitusten laajentamista, eikä suunnitelmasta laadittu vaihtoehtoja.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka sisältää kaavan valmisteluaineiston. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 22.2.- 8.3.2021.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistus- ja arviointisuunnitelmasta ja siihen liittyvästä valmisteluaineistoista ei jätetty mielipiteitä. Lausunnot saatiin Carunalta, kaupunginmuseolta ja HSY:ltä.

Lausuntojen pohjalta kaavan määräyksiin laitettiin maanalaisia johtoja koskevat määräykset sekä lisättiin maanalaistajohtoja varten alueenosa korttelin

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemaakaavan muutosehdotuksen asettaa nähtäville kaupunkisuunnittelulautakunta.

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.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Asemakaavasuunnittelija Liisa Rouhiainen
- Suunnitteluinsinööri Hannu Granberg
- Maisema-arkkitehti Ina Westerlund

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
8.2.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
22.2.-8.3.2021	ksj	Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
27.4.2022	ksl	
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		
pp.kk.vvvv		

Päivämäärä

Taho

Tapahtuma

pp.kk.vvvv

pp.kk.vvvv

pp.kk.vvvv

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Liisa Rouhiainen

Liisa Rouhiainen

asemakaavasuunnittelija

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja