

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2022 § 114

§ 114

## **Olarinluoma, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 321525, 22. kaupunginosa Olari**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rouhiainen Liisa  
Granberg Hannu  
Westerlund Ina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto ja kannanotto on annettu Olarinluoman, asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 321525,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.4.2022 päivätyn ja 14.9.2022 muutetun Olarinluoma - Olarsbäckens asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7366, 22. kaupunginosassa Olarinluoma, alue 321525,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 1 600 sekä 1/3 kuulutuskustannuksista 600 euroa eli yhteensä 2 200 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

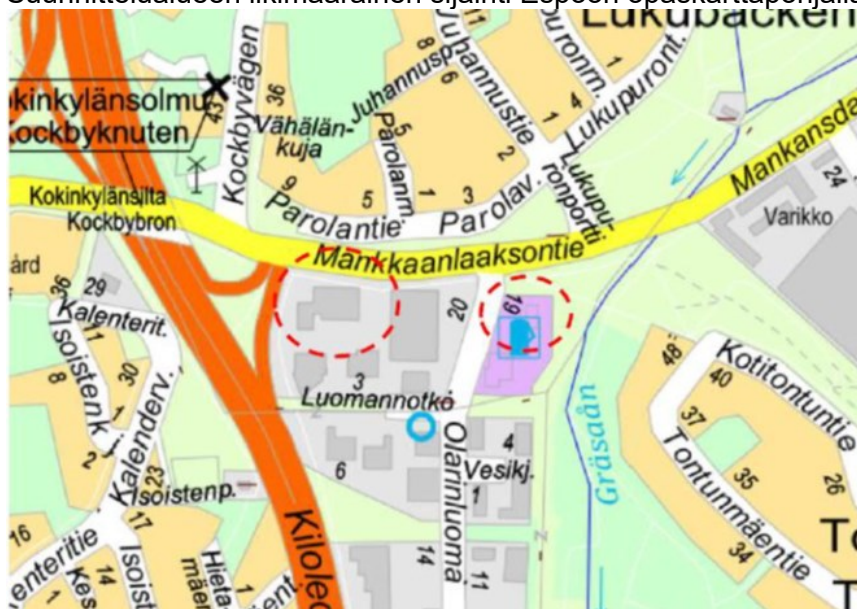
### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tukea Olarinluoman työpaikka- ja teollisuusalueen toimintaedellytyksiä alueella. Kaavamuutoksella laajennetaan alueen käyttötarkoitusta teollisuus- ja varastoalueesta siten, että alueella sallitaan myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa. Alueen rakennusoikeuden määrä nousee muutoksen johdosta 1 005 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Olarinluoman - Olarsbäcken asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7366, käsittää osa korttelia 22006 ja 22007 22. kaupunginosa, Olari, alue 321525.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 17.2.2021.

### **Alueen nykytilanne**

Olarinluoman työpaikka-alue on 1970-luvulla rakennettua teollisuus- ja varastoaluetta. Alue oli alkuperäisessä 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 itäpuolella virtaa tulvaherkkä kaupunkipuro Gräsanoja, joka on paikallisesti arvokas luontokohde ja ekologinen yhteys.

Suunnittelualueella on toimistorakennus ja kaksi autokauppaa, huoltoasema ja korjaamo. Kiinteistöt osoitteissa Luomannotko 3 ja Olarinluoma 19 ovat yksityisomistuksessa, kaupunki omistaa kiinteistön osoitteessa Olarinluoma 17.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, siinä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi.

Alueella on voimassa Olarinluoman asemakaavat alue 321500 (hyväksytty 16.5.1975) ja alue 321515 (hyväksytty 7.6.1994). Voimassa olevissa asemakaavoissa muutoksen alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

## **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.5. - 28.6.2022. Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia. Muutosehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja yksi kannanotto.

Nähtävilläolon jälkeen korttelin 22006 tontille 4 lisättiin muuntamon rakennusala, määräyksiä tarkistettiin maanalaisen johdon osalta sekä sulfidisavien huomioimisen ja hulevesien laadullisen hallinnan osalta.

## **Asemakaavan muutosehdotus**

Kaavamuutos käsittää kolme työpaikkatonttia, teollisuus-, varasto ja liikerakennusten korttelialueen (TKL-1), liikerakennusten korttelialueen (KL) ja huoltoaseman korttelialueen (LH-1). Korttelialueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Autopaikkoja on rakennetta vähintään teollisuus- ja varastotiloja kohti yksi autopaikka 200 kerrosneliömetriä kohti ja liiketiloille yksi autopaikka 50 kerrosneliömetriä kohti. Alueelle on rakennettava riittävästi liikuntaesteisiä autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja yksi kappale 200 kerrosneliömetriä kohti. Kaavamuutos ei johda liikennejärjestelyiden muutoksiin Olarinluoma eikä Luomannotko nimisillä kaduilla.

Hulevedet tulee viivyttaa alueella ja käsitellä siten, että Gräsanojan luontoarvot eivät vaarannu. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla tavalla tai vaihtoehtoisesti ne tulee käsitellä öljynerottimella. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Huoltoaseman osalta alue tulee viemäroidä öljynerottimeen, joka tulee liittää jätevesijärjestelmään.

Korttelialueella on maanalaisia johtoja, niiden päälle ei saa rakentaa eikä sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita. Johtoalueelle ei saa myöskään istuttaa puita tai pensaita.

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa ennen rakentamista. Maamassat on käsiteltävä niin, ettei mahdollisia happamia valumavesi tai kiintoainesta joudu vesistöön.

Tulvariski on huomioitava rakentamisessa.

## **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

## **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 18.2.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

## **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

## Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.04.2022 § 63

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä.

Kannanotot ja lausunnot on annettu Olarinluoman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 321525,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.4.2022 päivätyn Olarinluoman - Olarsbäcken asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7366, 22. kaupunginosa Olari

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

- 1 321525 Olarinluoma lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- 321525b Olarinluoma määräykset
- 321525b Olarinluoma asemakaava
- 321525b Olarinluoma ajantasakaava
- 321525 Olarinluoman kaavaselostus
- 321525 Olarinluoma selostuksen liitteet