

Asianumero 214/10.02.03/2021

Aluenumero 321525

## Olarinluoma

### Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari  
Osa korttelia 22006 ja 22007

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Aluenumero 321500 Hyväksytty 16.5.1975

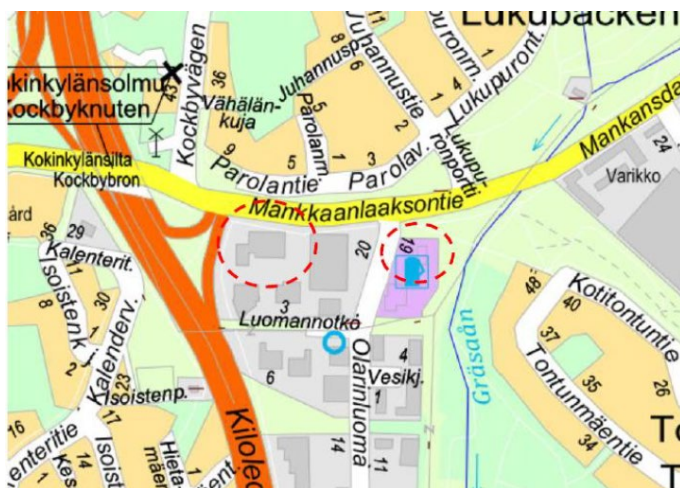
Aluenumero 321515 Hyväksytty 7.6.1994

### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 27.4.2022 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskussa 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.....                                       | 9  |
| 2.9    | Maaperä.....   | 9  |
| 2.10   | Muut suunnitelmat ja päätökset.....                    | 10 |
| 2.11   | Rakennettu ympäristö.....                              | 11 |
| 2.11.1 | Yhdyskuntarakenne.....                                 | 11 |
| 2.11.2 | Maankäyttö ja kaupunkikuva.....                        | 11 |
| 2.11.3 | Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....            | 11 |
| 2.11.4 | Palvelut.....  | 11 |
| 2.11.5 | Yhdyskuntatekninen huolto.....                         | 11 |
| 2.12   | Liikenne.....  | 12 |
| 2.12.1 | Ajoneuvoliikenne.....                                  | 12 |
| 2.12.2 | Jalankulku ja pyöräily.....                            | 13 |
| 2.12.3 | Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....                   | 13 |
| 2.12.4 | Julkinen liikenne / Joukkoliikenne.....                | 14 |
| 2.13   | Luonnonolosuhteet.....                                 | 14 |
| 2.14   | Suojelukohteet.....                                    | 14 |
| 2.15   | Ympäristön häiriötekijät.....                          | 14 |
| 3      | Asemakaavan tavoitteet.....                            | 14 |
| 3.1    | Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle.....               | 14 |
| 3.2    | Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle..... | 14 |
| 4      | Asemakaavan muutoksen kuvaus.....                      | 14 |
| 4.1    | Yleisperustelut.....                                   | 14 |
| 4.2    | Mitoitus.....  | 15 |
| 4.3    | Maankäyttö.....  | 15 |
| 4.3.1  | Korttelialueet.....                                    | 15 |
| 4.3.2  | Palvelut.....  | 16 |
| 4.3.3  | Yhdyskuntatekninen huolto.....                         | 16 |
| 4.4    | Liikenne.....  | 16 |
| 4.4.1  | Ajoneuvoliikenne.....                                  | 16 |
| 4.4.2  | Jalankulku ja pyöräily.....                            | 16 |
| 4.4.3  | Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....                   | 16 |
| 4.4.4  | Julkinen liikenne.....                                 | 18 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 4.4.5 | Esteettömyys .....   | 18 |
| 4.5   | Maaperä ja rakennettavuus.....   | 18 |
| 4.6   | Luonnonympäristö.....  | 18 |
| 4.7   | Suojelukohteet .....   | 19 |
| 4.8   | Ympäristön häiriötekijät.....  | 19 |
| 4.9   | Nimistö .....  | 19 |
| 5     | Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....                                      | 19 |
| 5.1   | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....                  | 19 |
| 5.2   | Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....         | 19 |
| 5.3   | Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....         | 20 |
| 6     | Asemakaavan toteutus .....   | 20 |
| 6.1   | Rakentamisaikataulu.....   | 20 |
| 6.2   | Toteutuksen seuranta ja soveltamisohjeet.....                              | 20 |
| 6.3   | Sopimukset .....   | 20 |
| 7     | Suunnittelun vaiheet .....   | 20 |
| 7.1   | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto ..... | 20 |
| 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 .....  | 21 |
| 7.4   | Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....                                  | 21 |
| 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 yleissuunnitelman suunnitelmaselostus, Sitowise Oy, 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 tyyppillistä teollisuuden ja varastoinnin aluetta, mataline suurine yksi-kaksikerroksisine halleineen, joita ympäröivät laajat autopaikka-alueet. Alueen pääkatu on Olarinluoma, ja sen itä- ja länsipuolella on yhdistetty jalkakäytävä sekä pyörätie. Kulku alueelle on Luomannotkon kautta. Luomannotkon eteläpuolella on 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. Potentialisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella on 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 sekä suunnittelualueen vieriset kadut ja puistoalueet.

## 1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

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

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

Alueen rakennusoikeuden määrä nousee muutoksen johdosta 1005 k-m<sup>2</sup>.

### 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

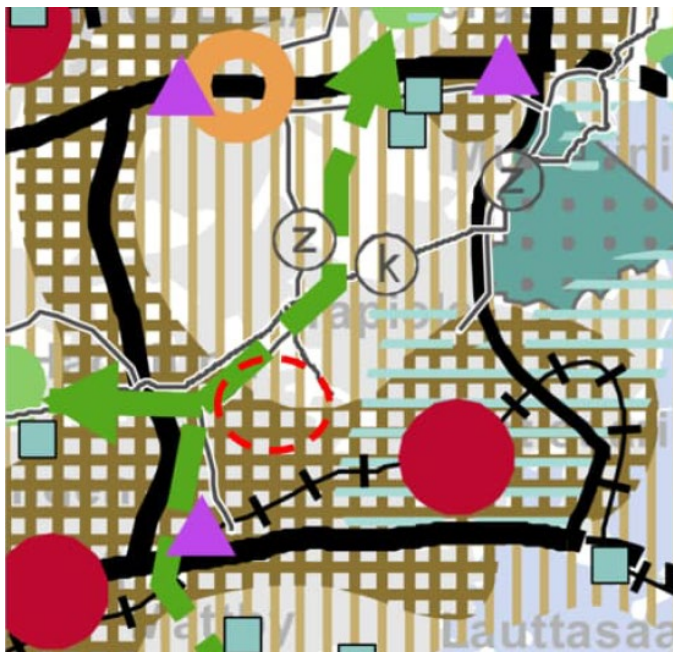
### 2.1 Maakuntakaava

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.

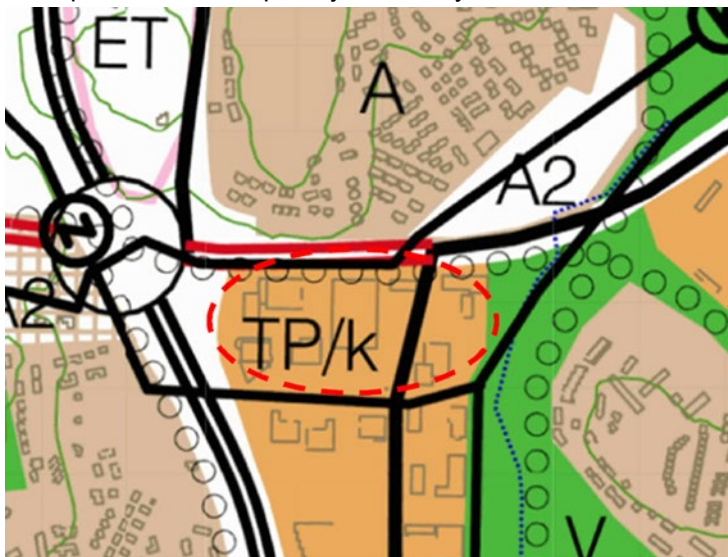
## 2.2 Yleiskaava

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 eteläosien 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 kortteli-alueeksi (K). Korttelin 2006 tontilla 4 on voimassa Olarinluoman asemakaava (lainvoimainen 06.06.1975) Tontti on siinä osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueeksi (T<sup>1</sup>).

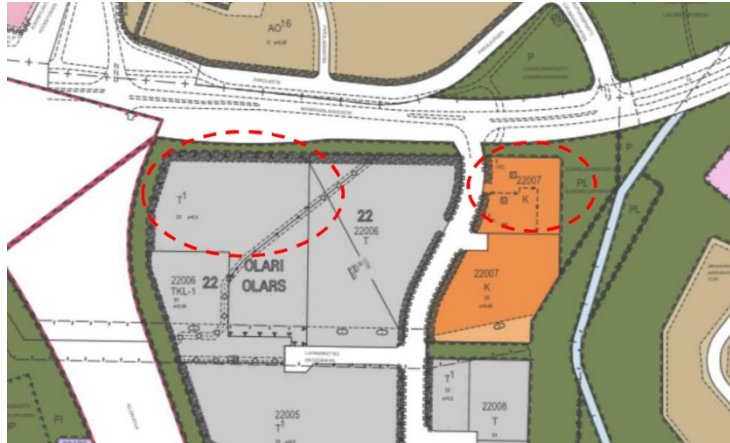
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

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.

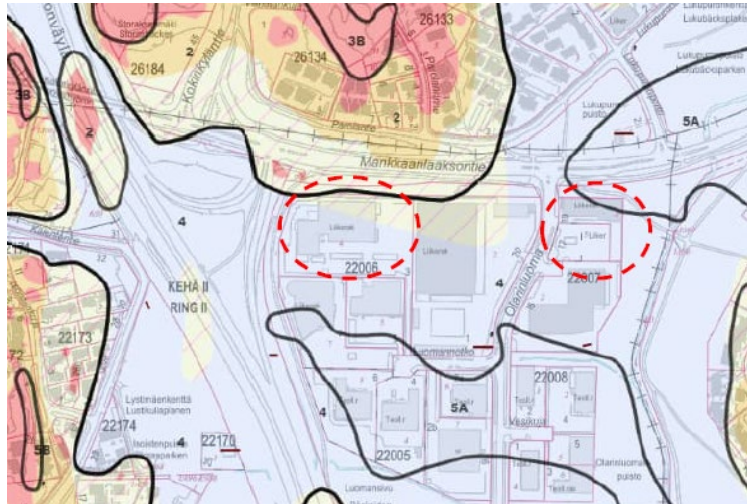
## 2.8 Maanomistus

Tontti 22-6-4 on Kiinteistö Oy Luomannotko 3 omistuksessa. Tontti 22-7-4 on Cata-mount Oy:n omistuksessa. Tontti 22-7-5 on Espoon kaupungin omistuksessa, ja osa siitä (1302 m<sup>2</sup>) on vuokrattu St 1 Oy:lle 30.11.2050 saakka.

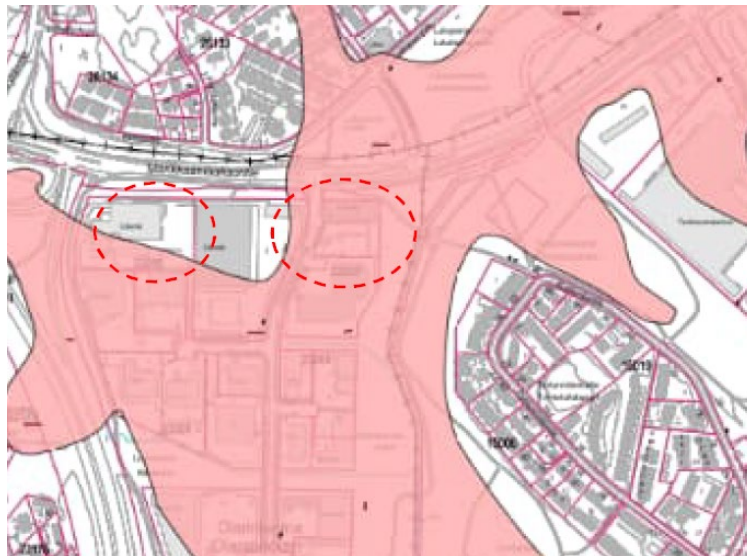
## 2.9 Maaperä

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

### Maaperä ja rakennettavuus



### Potentiaaliset happamat sulfaattimaat, luokka 1



## 2.10 Muut suunnitelmat ja päätökset

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 1.12.2019 alueelle suunnitteluvarauksen. Varausta on jatkettu viimeksi 4.12.2023 jatkumaan 31.12.2024 saakka.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi tontille 22-6-4 poikkeamispäätöksen 21.1.2021 kerrosalaltaan 8180 m<sup>2</sup> suuruinselle, 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 Mankkaanlaaksontiehen. 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**

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-kaksikerroksisine halleineen, joita ympäröivät laajat autopaikka-alueet. Alueen pääkatu on Olarinluoma, ja sen itä- ja länsipuolella on yhdistetty jalkakäytävä sekä pyörätie. Kulku kortteliin 22006 on Luomannotkon kautta ja kortteliin 22007 suoraan Olarinluoma-kadulta. Luomannotkon eteläpuolella on 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, eikä alueella ole asukkaita. Työpaikat ja myymälätoiminta liittyvät autokauppaan, rakennustarvikkeisiin ja muuhun vastaavaan toimintaan.

### **2.11.4 Palvelut**

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Niittykummun keskustassa. Olarinluoman alueella on yksi ravintola osoitteessa Olarinluoma 8 sekä vaateliike osoitteessa Olarinluoma 15.

### **2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

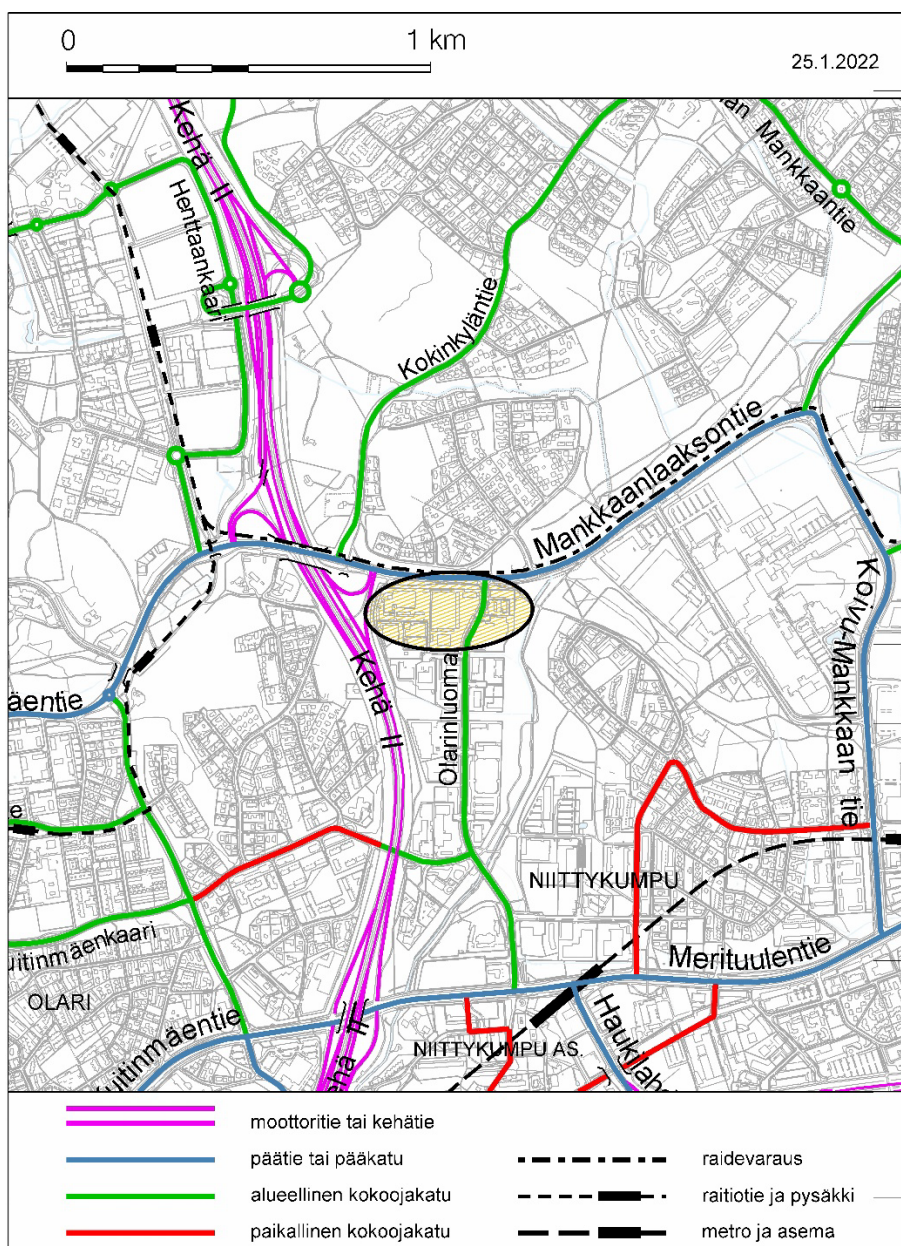
Alueella on rakennettu kunnallistekniikka.



## 2.12 Liikenne

### 2.12.1 Ajoneuvoliikenne

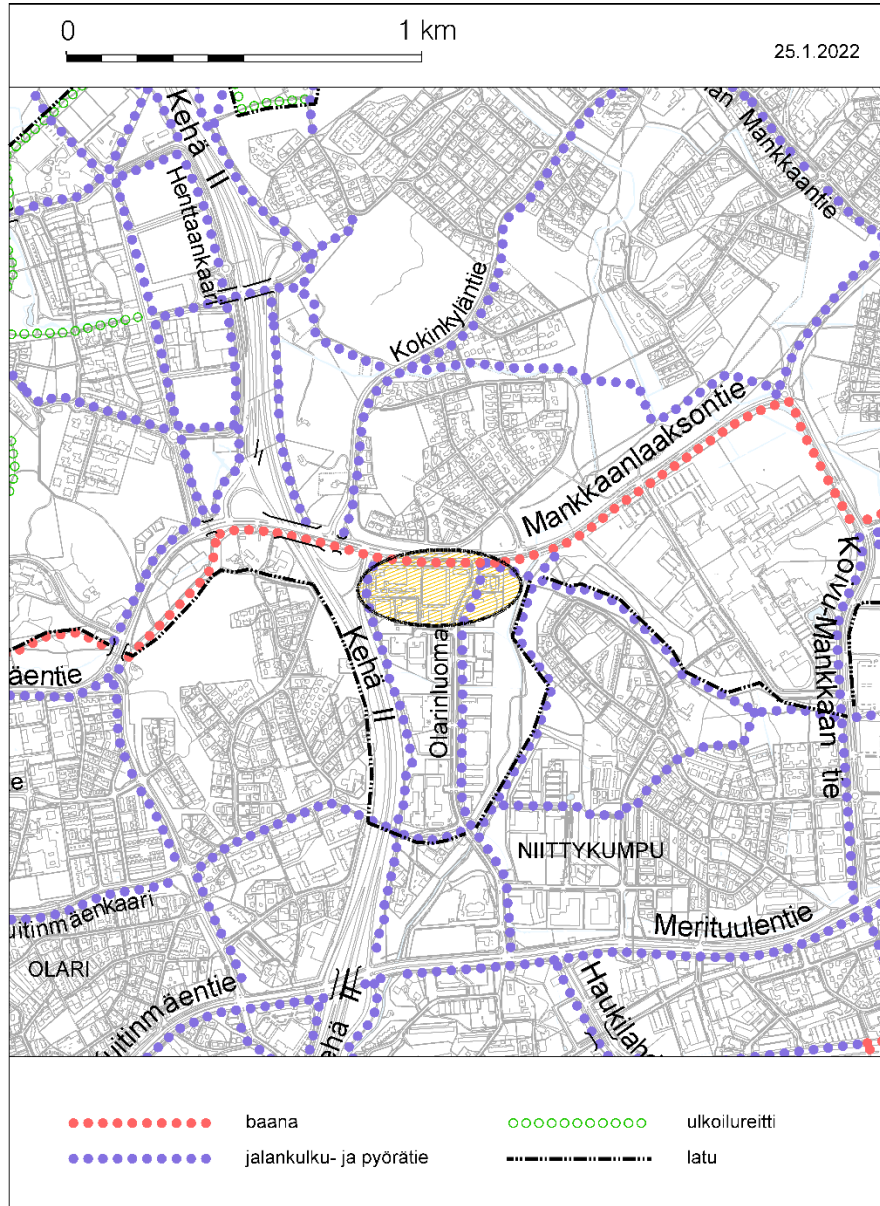
Luomantoiko on katuluokitukseltaan tonttikatu ja Olarinluoma alueellinen kokoojaku. Olarinluoma yhdistyy pohjoisessa Mankkaanlaaksontie-nimiseen pääkatuun ja etelässä Merituulentie-nimiseen pääkatuun. Olarinluoman liikennemäärä nykytilanteessa on noin 7 200 ajon/vrk, Mankkaanlaaksontien noin 15 200 ajon/vrk 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 m<sup>2</sup> suuruisen 2-kerroksisen automyymälä-, korjaamo- ja erikoistavaran liiketilan rakentamiselle. Samalle rakennuspaikalle rakennusvalvontakeskus myönsi purkuluvan 4.3.2021 teollisuus ja varistorakennukselle.

Rakennuslautakunta myönsi uudisrakennusluvan 8.4.2021 tukkumyymälän laajentamisen automyymälälle sekä autokorjaamolle.

Korttelin 22007 tonteille 4 ja 5 ajetaan suoraan Olarinluoma-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 vaativien tuotteiden kauppa alueella.

#### **3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle**

Maanomistajien tavoitteena on laajentaa alueen käyttötarkoitusta siten, että nykyinen toimita 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 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 11285 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,60$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1100 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueella ei ole asukkaita.

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 25 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m<sup>2</sup>).

## 4.3 Maankäyttö

### 4.3.1 Korttelialueet

Kaavamutoksessa on kolme työpaikkatonttia, teollisuus-, varasto ja liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälöitä, liikerakennusten korttelialue sekä huoltoaseman korttelialue, jolle saa sijoittaa kylmän huoltoasema ja 5 m<sup>2</sup> 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 liikuntaesteisten 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.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodatavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää sulfidisaviesiintymien huomioimisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta. Huoltoaseman osalta alue tulee viemäroidä 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**

Kaavamuutoksella 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 Luomannotko-kadun kautta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kadun järjestelyihin.

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

#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

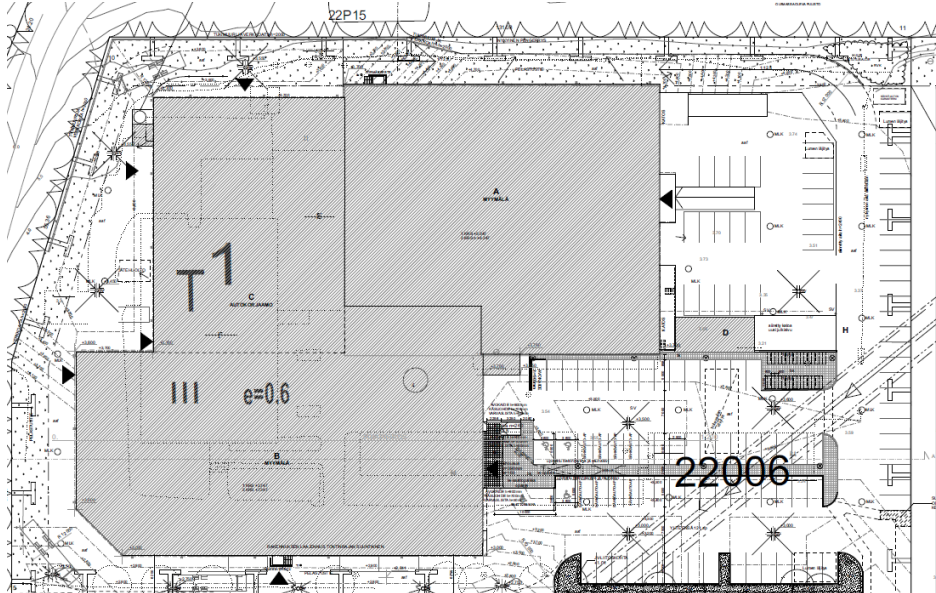
Kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin alueella.

#### **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. Kävelyalueet on eroteltu pysäköintialueista ja niiden yhteyteen on esitetty sijoitettavan vaadittavat pyöräpaikat. Rakennuksen huollolle ja pelastukselle järjestetään ajoyhteys rakennuksen ympäri.

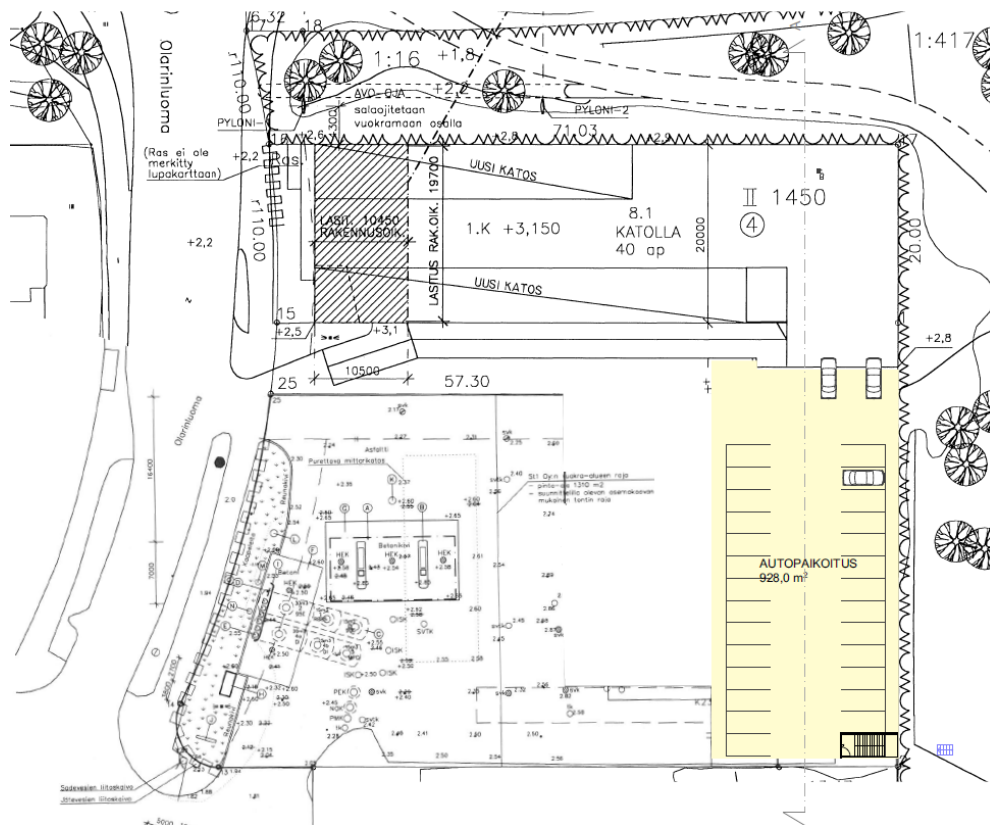


Luomannotko 3 pihatoiminnot

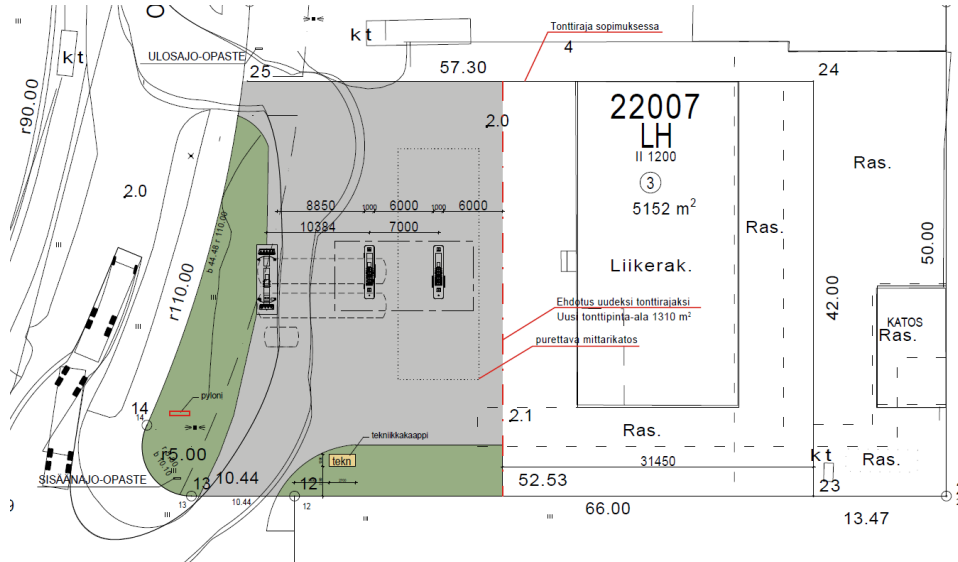


Korttelin 22007 tonteilla 4 ja 5 voimassa olevan asemakaavan mukainen sitova tonttijako poistetaan ja rakennusoikeuden sijoittaminen tutkitaan uudelleen. Rakennusoikeus lisääntyy 1005 k-m<sup>2</sup>. Tonttiliittymät säilyvät nykyisissä paikoissaan.

Korttelin 22007 tontin 4 laajennus etelään (keltaisella).



### Kortteli 22007 tontti 5, huoltoasema, asemapiirros



#### 4.4.4 Julkinen liikenne

Kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia julkisen liikenteen järjestämiseen alueella.

#### 4.4.5 Esteettömyys

Liikuntaesteisten autopaikat on sijoitettu sisäänkäyntien välittömään läheisyyteen ja vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikuntaesteisten 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 potentiaalisesti happamaa sulfaattimaata, luokka 1. Mahdolliset sulfidiasiviesiintymät 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 kehittymiseen

Muutos mahdollistaa alueella olevien paljon tilaa vievien tuotteiden kaupan.

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

Hulevesien hallinta korttelialueella paranee. Hulevesien viivytyksistä auttaa tasaamaan tulvatilanteita ja liikennöityjen alueiden laadullinen hallinta parantaa korttelialueelta Gräsanojaan purkautuvien hulevesien laatua. Hulevesien hallinta on erityisen tärkeää 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 ja soveltamisohjeet**

Toteutuksen seuranta kuuluu rakennusvalvontakeskukselle.

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää sulfidisaviesiintymien huomioimisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodatavalla menetelmällä ja Espoon työmaaavesioppaan ohjeita noudattaen.

### **6.3 Sopimukset**

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

## **7 Suunnittelun vaiheet**

### **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 lisättiin maanalaisia johtoja koskevat määräykset sekä lisättiin maanalaistajohtoja varten alueenosa korttelin

## **7.2 Kaavaehdotus**

### **7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 27.4.2022. Ehdotus oli nähtävillä 30.5.-28.6.2022. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausunnot saatiin Carunalta ja Espoon ympäristökeskukselta. Lausuntojen johdosta alueen johtomääräystä, hulevesimääräystä ja potentiaalisten happamien sulfaattimaiden määräystä tarkistettiin.

## **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  | Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi nähtäville |
| 30.5.-28.6.2022 |      | Kaavaehdotus nähtävillä                           |
| 14.9.2022       | ksl  | esitys kh:lle                                     |

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Liisa Rouhiainen*


Liisa Rouhiainen

asemakaavasuunnittelija

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

|   |  |                         |                                 |
|---|--|-------------------------|---------------------------------|
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
|   |  |                         |                                 |
| /b  | Ksl, muutettu  | <i>Liisa Rouhiainen</i> | 14.9.2022                       |
|   | Nähtävillä MRA 27 §  |                         | 30.5.-28.6.2022                 |
| /a  | Ksl (Kaavaehdotus)   | <i>Liisa Rouhiainen</i> | 27.4.2022                       |
|   | Nähtävillä MRA 30 §  |                         | 22.2.-8.3.2021                  |
| 214/2021  | Ksj (OAS)  | <i>Torsti Hokkanen</i>  | 8.2.2021                        |
|                | Espoon kaupunkisuunnittelukeskus<br>Esbo stadspaneringscentral | Alue<br>321525          | Piir.nro<br>7366                |
|   | Asemakaavayksikkö<br>Detaljplaneenheten                        | Mittakaava<br>1:1000    | Asianumero<br>214/10.02.03/2021 |
| <b>Olarinluoma</b><br>Asemakaavan muutos  |  | Piirtäjä<br>MHy         | Päiväys<br>27.4.2022            |
|   |  | Suunnittelija<br>LRO    | Arkistotunnus<br>10 02          |
| Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000 |  |                         |                                 |