

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.04.2022 § 63

§ 63

Olarinluoma asemakaava muutosehdotus hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 321525, 22. kaupunginosa Olari

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

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.

Käsittely

Päätös

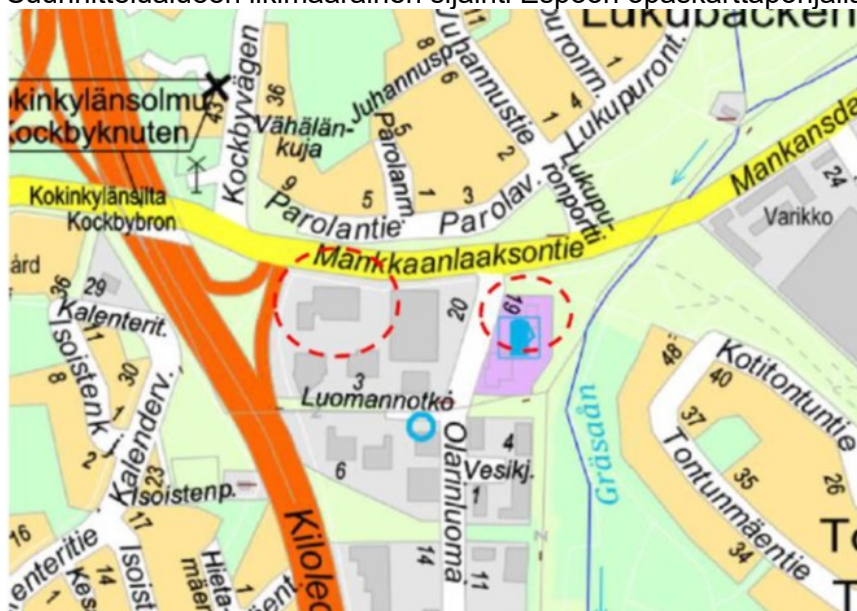
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tukea Olarinluoman työpaikka- ja teollisuusalueen toimintaedellytyksiä alueella. Kaavamuutoksella laajennetaan alueen käyttötarkoitusta. Alueen rakennusoikeuden määrä nousee muutoksen johdosta 1 005 k-m².

Suunnittelualueen 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 maanomistajalta. 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 varistorakennusten 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 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-kaavan 2050, siinä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. 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.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 8.2.2021. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 8.3.2021 mennessä.

Mielipiteitä ei jätetty. Kananotot ja lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Carunalta ja Kaupunginmuseolta. Kannanottojen ja lausuntojen pohjalta kaavakarttaan laitettiin maa-alaisia johtoja varten varatut alueenosat sekä johtovaroja koskeva kaavamääräys.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavamuutos käsittää kolme työpaikkatonttia, teollisuus-, varasto ja liikerakennusten korttelialueen, liikerakennusten korttelialueen ja huoltoaseman korttelialueen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

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

Hulevedet tulee viivyttää alueella ja käsitellä 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 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.

Alueella mahdolliset sulfidisaviesiintymät ja tulvariski on huomioitava rakentamisessa. Huoltoaseman korttelialue tulee viemäroidä öljynerottimeen.

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
- HSY, Helsingin seudun ympäristöpalvelu, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Olarinluoma, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 321525a Olarinluoma, asemakaava
- 321525a Olarinluoma, ajantasakaava
- 321525a Olarinluoma, määräykset
- 321525 Olarinluoman, kaavaselostus

Tiedoksi