

Asianumero 3305/2023

Aluenumero 321526

Luomanportti

Asemakaavan muutos

22. Olari

Osa korttelia 22003

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenumero 321517

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7547.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Olarissa Kehä II:n itäpuolella Olarinluoman työpaikka-alueella osoitteessa Luomanportti 3. Alueen eteläpuolella sijaitsee Olarin kirkko sekä n. 500 metrin päässä Niittykummun metrokeskus. Suunnittelualue käsittää korttelin 22003 tontin numero 5.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Kiinteistö Oy Luomanportti 3, 4.10.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 17.1.2024.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija:

Juho Kuntsi

Puh. 040 634 3485

juho.kuntsi@espoo.fi

Hannu Granberg

Puh. 043 825 1176

hannu.granberg@espoo.fi

Aapo Pihkala

Puh. 040 634 4287

aapo.pihkala@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	8
1.3	Suunnittelun vaiheet	8
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	8
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	9
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	9
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	9
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	10
2.2	Maakuntakaava	10
2.3	Yleiskaava	11
2.4	Asemakaava	12
2.5	Rakennusjärjestys	14
2.6	Tonttijako	14
2.7	Rakennuskiellot	14
2.8	Pohjakartta	14
2.9	Maanomistus	14
2.10	Maaperä	14
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	15
2.12	Rakennettu ympäristö	15
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	15
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	16
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	16
2.12.4	Palvelut	16
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	16
2.13	Liikenne	16
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	16
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	17
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	18
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	18
2.14	Luonnonolosuhteet	19
2.15	Ympäristön häiriötekijät	20
3	Asemakaavan tavoitteet	21
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	21
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	21
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	21
4.1	Yleisperustelut	21
4.2	Mitoitus	21
4.3	Maankäyttö	22
4.3.1	Korttelialueet	22
4.3.2	Yhdyskuntatekninen huolto	23

4.4	Liikenne	23
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	23
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	23
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	23
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	23
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	23
4.6	Luonnonympäristö	24
4.7	Ympäristön häiriötekijät	25
4.8	Nimistö	25
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	25
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	25
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	26
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	26
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	27
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	27
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	27
6	Asemakaavan toteutus.....	27
6.1	Rakentamisaikataulu	27
6.2	Toteutuksen seuranta	28
6.3	Sopimukset.....	28
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	28
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	28
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	28
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	29
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	30
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	30
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	30
7.4	Käsittelyvaiheet	31

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Viherkertoimen tulokortti, 9.5.2025

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Luomanportti 321526.

Selvitykset

Espoon Luomanportin liito-oravaselvitys ja luontolausunto (Enviro Oy, 2024)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alueella sijaitsee nykyisin kolmikerroksinen vuonna 2002 valmistunut liikerakennus, jonka vuokralaisena on videopelejä kehittävä yritys Remedy Entertainment Oyj.



Viistokuva rakennuksesta ja tontista etelästä kuvattuna (Mapspace).

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Kehä II -niminen seututie. Tien ja suunnittelualueen väliin jää jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka sijaitsee osittain kiinteistön alueella, sekä sitä ympäröivä viheralue. Osa viheralueesta kuuluu suunnittelualueen tontille ja osa Espoon kaupungin omistamalle maalle.



Rakennus kuvattuna lounaasta koilliseen joulukuussa 2023.

Kaava-alueen länsiosassa on pohjoiseteläsuuntainen liito-oravien kulkuyhteys. Kulkuyhteys yhdistää toisiinsa liito-oravan elin- ja ydinalueen Olarinluoman ja Niittykummun välillä. Kulkuyhteys perustuu nuoreen mäntyvaltaiseen tienreunuspuustoon.

Rakennuksen sisäänkäynti sijaitsee rakennuksen kaakkoisosassa ja sisäänkäynnin yhteydessä on ylös asti auki oleva lasiseinäinen valoisa aula. Pysäköinti on osoitettu tontilla sisäänkäynnin eteen, sekä rakennuksen viereen tontin itälaidalle. Ajo tontille tapahtuu tontin kaakkoiskulmasta Luomanportin katualueen kautta.



Rakennuksen julkisivu ja sisäänkäynti kuvattuna kaakosta luoteeseen joulukuussa 2023.

Rakennuksen takana olevalla tontinosalla on viheralueita ja työntekijöille tarkoitettuja taukutiloja ja pöytäryhmiä. Suunnittelualan rajat on erotettu aidalla Espoon kaupungin omistamista puistoalueista ja muista tonteista.



Rakennuksen takaosa kuvattuna luoteesta kaakkoon joulukuussa 2023.

Alueen itäpuolella korttelin 22003 tontilla 4 sijaitsevalla kiinteistöllä toimii kaksi automyymälää, autojen vuokrapalvelu, autopesula, sähköautojen latausasema sekä lounasravintola. Alueen pohjoispuolella sijaitsee viheralueita ja Luomanportin katualueen eteläpuolella sijaitsee autoliike sekä Gräsan taitojen talo.

Kiinteistön rakennusoikeus on 4911 k-m², josta on käytetty 4909 k-m². Rakennusoikeutta on jäljellä 2 k-m².

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Haettavan asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä kiinteistön 49-22-3-5 rakennusoikeuden määrää ja mahdollistaa vuokralaisen toimitilojen laajentamistarpeet ja toiminnan jatkamisen edellytykset Espoossa ja kyseisessä kiinteistössä.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 8184 m². Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 4911 k-m², josta on käytetty 4909 k-m². Rakennusoikeutta on jäljellä 2 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus on 0,60. Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 1289 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 22.1.2024–22.2.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty yhtään mielipidettä. Lisäksi saatiin kaupunginmuseon kannanotto sekä Carunan ja HSY:n lausunnot.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhteinäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

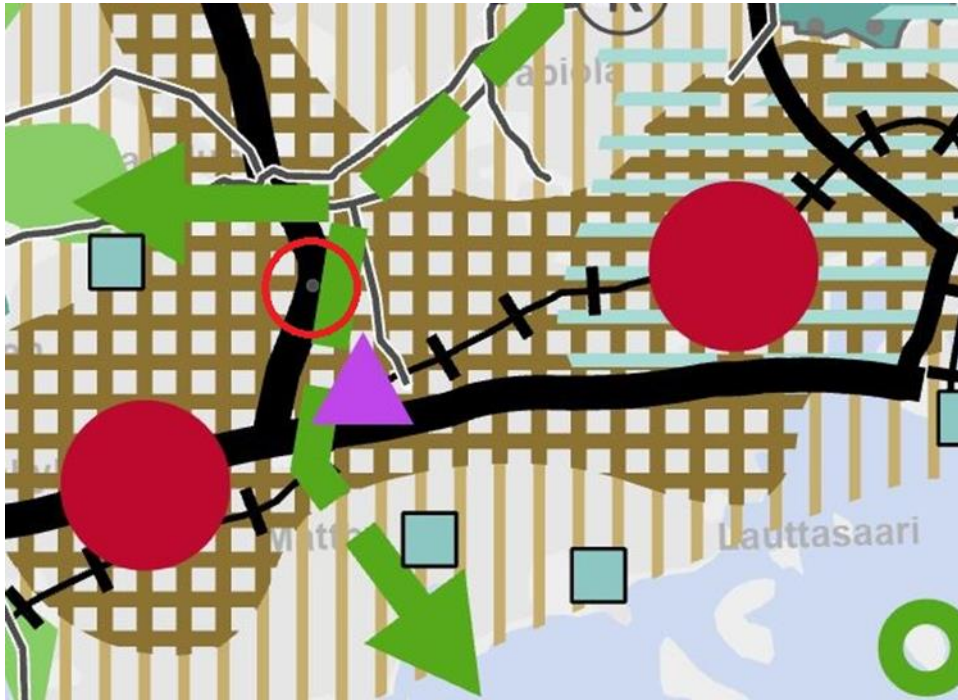
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeenä, jonka vieressä länsipuolella kulkee maakunnallisesti merkittävä tie (Kehä II) sekä itäpuolelle on merkitty viheryhteystarve.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

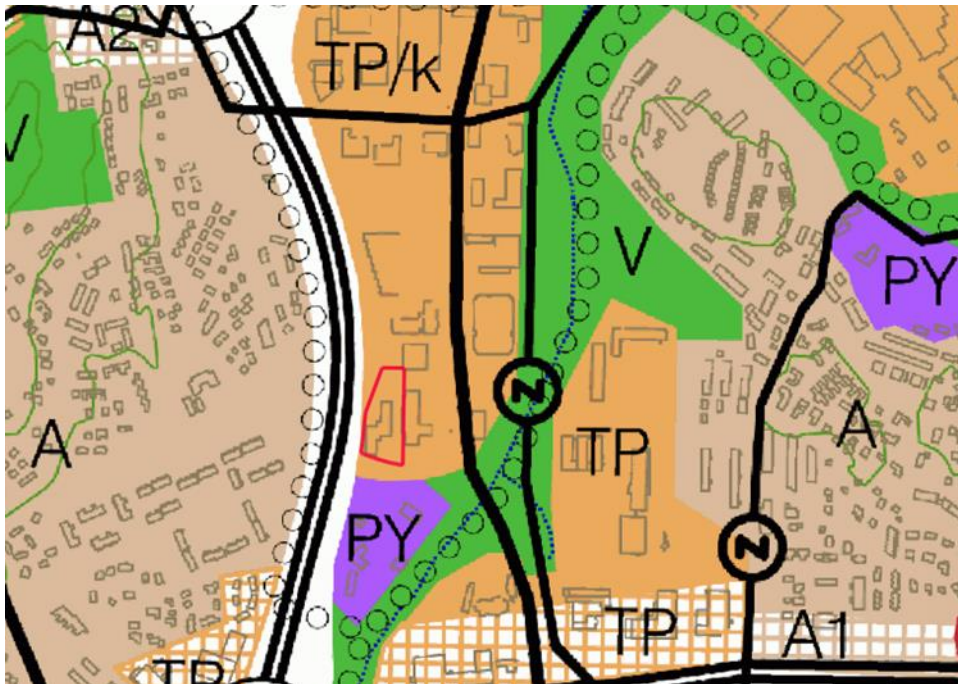
2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi (TP/k), jonka alueella sallitaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen. Alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Luonnoksessa suunnittelualaue on osoitettu työpaikka-alueena (TP), jonka länsireunassa kulkee pyöräliikenteen baana.

2.4

Asemakaava

Alueella on voimassa Olarinluoma ja Olarinluoma muutosluonnos 22.kaup.osa osa K22003, katu- ja suojaviheralue -niminen asemakaava (lainvoimainen 16.2.2000). Kortteli on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontille saa rakentaa kolmekerroksisia rakennuksia. Alueen tehokkuusluku on 0.6 ja alueesta saa käyttää 50 prosenttia rakentamiseen. 10 prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten ja 40 prosenttia näyttely- ja myyntitiloja varten. Rakennuksen kellarikerrokseen ja varsinaisten kerrosten alla olevaan avoimeen tilaan saa sijoittaa autopaikkoja. Lisäksi autopaikkoja saa sijoittaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi piha-alueelle pysäköintitasoina niille osin tonttia, joita ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Pysäköintitasoja saa olla kolme kappaletta. Suunnittelualueen länsireuna on osoitettu istutettavan alueen osaksi. Alueen eteläreunalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää ja lisäksi suunnittelualaueen eteläreunalle tulee istuttaa puurivistö.



Ote ajantasa-asekaavasta.

Autopaikkoja suunnittelualueelle on rakennettava nykyisen käyttötarkoituksen perusteella 1 autopaikka / 60 k-m². Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Avoin varastointi on kiellettyä kaava-alueella. Kellarikerrokseen saa sijoittaa sisäänkäynti-, hissi-, varasto-, väestönsuoja-, koulutus-, autosuoja-, henkilöstö- ja teknillisiä sekä niihin verrattavia tiloja asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Valopihoja saa rakentaa enintään 8 prosenttia kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi oleskelua, näyttelytoimintaa ja talvipuutarhaa varten. Valopihat tulee kattaa läpinäkyvällä katteella. Lisäksi alueelle saa sijoittaa myymälä-, kioski- ja kahvilatilaa enintään 250 k-m² kaavassa annetusta rakennusoikeudesta.

Korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty, rakennuksen ullakolle rakentaa saunoja aputiloineen enintään 120 m².

Korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa rakennusten julkisivuille kylmiä porrashuoneita ja erkereitä, joiden yhteinen julkisivun suuntainen leveys ei saa olla suurempi kuin 1/3 julkisivun pituudesta. Erkkerin ulkopuolelle tulee jäädä vähintään 2,8 metriä korkea kulkutila.

Autopaikkoja saadaan sijoittaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi myös pihamaan alle. Korttelikohtaisesti autopaikkoja saa sijoittaa myös saman korttelin toiselle tontille tontinomistajien keskinäisen sopimuksen pohjalta.

Rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää teollisuus- ja varastotilojen rakentamiseen enintään 48 prosenttia. Päivittäistavarakaupan rakentamista ei sallita korttelialueella.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako. Tonttijako on hyväksytty 11.5.2000.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima.

2.9 Maanomistus

Kiinteistön 49-22-3-5 omistaa Fastighets Ab Bäckporten 3 c/o Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas. Itäinen naapurikiinteistö on myös yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

Tontti sijoittuu suurimmalta osin kitkamaalajien (hiekkasora/moreeni) alueelle, joiden päällä on alle 3 metriä silttiä ja savea. Luoteiskulmassa on avokalliota ja moreenia.

2.12.2 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 auto-paikka-alueet.

Alueen pääkatu on Olarinluoma, ja sen itä- ja länsipuolella on yhdistetty jalkakäytävä sekä pyörätie. Kulku suunnittelualueelle kortteliin 22003 tapahtuu Luomanportin kadun kautta. Luomanportin eteläpuolella sijaitsee uusi autokauppa sekä Gräsan taitojen talo-niminen nuorisotalo.

Olarinluoman itäpuolella virtaa tulvaherkkä kaupunkipuro Gräsanoja, joka on paikallisesti sekä maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys, jolla sijaitsee uhanalaisia luontotyyppejä. Gräsanojan vartta pitkin kulkee myös tärkeä virkistysyhteys, joka jatkuu etelään aina merenrantaan saakka.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue on työpaikka-aluetta, eikä alueella ole asukkaita. Työpaikat ja myymälätoiminta liittyvät autokauppaan, rakennustarvikkeisiin ja muuhun vastaavaan toimintaan.

2.12.4 Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Niittykummun keskustassa. Olarinluoman alueella on kaksi lounasravintolaa osoitteissa Olarinluoma 8 ja 14 A.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

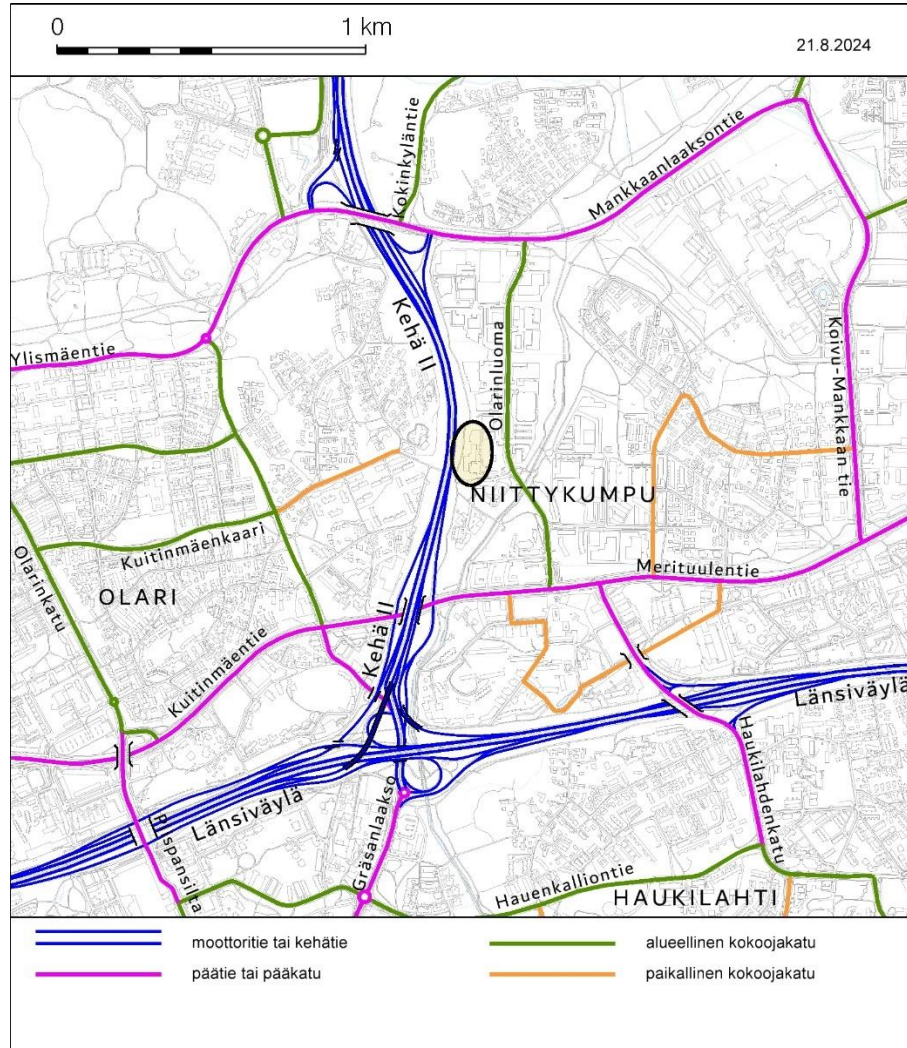
Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja alueella on olemassa kattava yhdyskuntatekninen verkosto.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue liittyy liikenneverkkoon Luomanportti -nimisen tonttikadun ja Olarinluoma -nimisen alueellisen kokoojakadun kautta. Olarinluoma yhdistyy pohjoisessa Mankkaanlaksontie nimiseen pääkatuun ja etelässä Merituulentie-nimiseen pääkatuun. Olarinluoman liikennemäärä nykytilanteessa on noin 5 900 ajon/vrk, Mankkaanlaaksontien noin 11 600 ajon/vrk ja Merituulentien noin 19 000 ajon/vrk. Raskaan

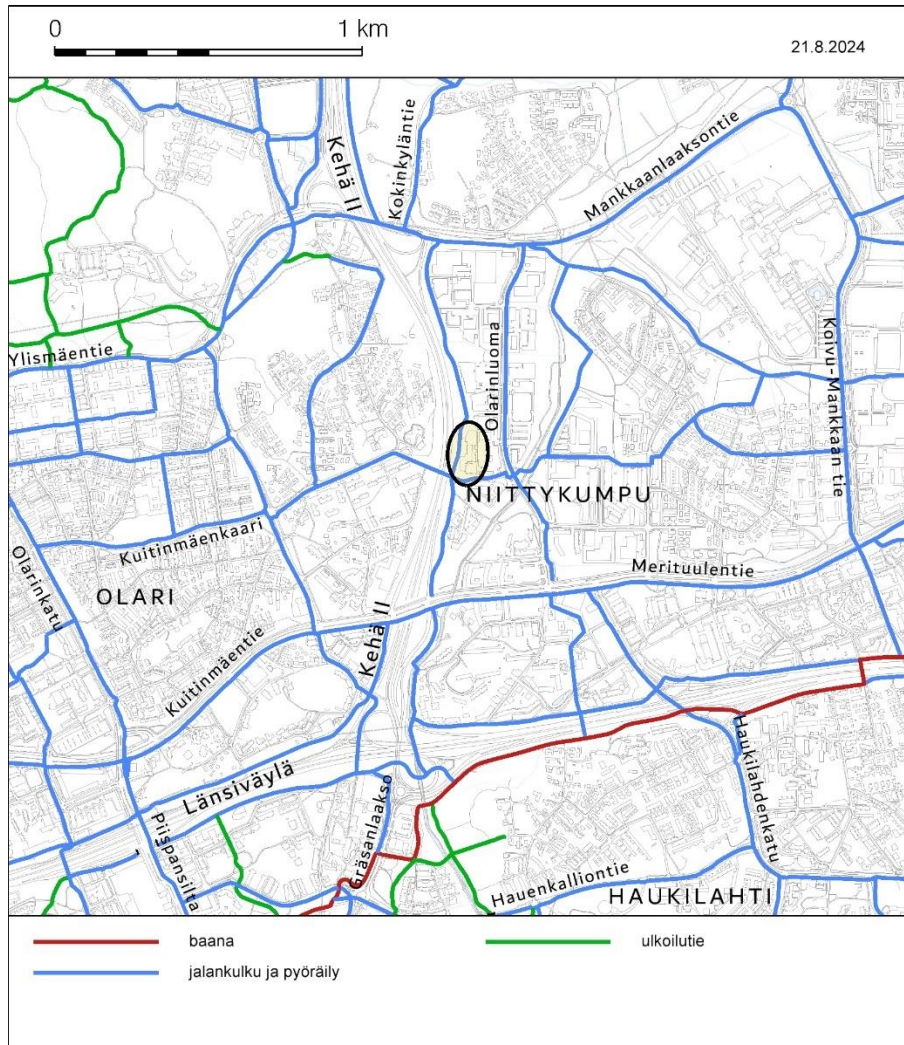
liikenteen osuus Olarinluomalla on noin 10 %. Suunnittelualueelta on hyvät ajoneuvo-
liikenteen yhteydet.



Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko alueella.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Luomanportin pohjoisreunassa on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie sekä Olarinluoman itä- ja länsipuolella on yhdistetty jalkakäytävä sekä pyörätie. Luomannotkon länsipäässä on jalankulun ja pyöräilyn siltayhteys Kehä II yli länteen. Kehä II varressa kulkee etelä-pohjoissuuntainen pyöräilyn seutureitti.



Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko alueella.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Saapuminen tontille tapahtuu tontin kaakkoiskulmasta Luomanportin katualueen kautta. Pysäköinti on osoitettu tontilla sisäänkäynnin eteen, sekä rakennuksen viereen tontin itälaidalle.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 200–400 metrin päässä suunnittelualueelta Olarinluoma-nimisen alueellisen kokoojakadun varressa. Pysäkeillä liikennöi bussilinja 105, joka kulkee Mankkaan ja Lauttasaaren välillä. Lisäksi Merituulentienillä kulkee 124 (Espoonlahti - Tapiola) ja 125 (Espoonlahti - Tapiola). Niittykummun metroasema sijaitsee noin 700 m päässä suunnittelualueesta.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue on suurimmalta osin rakennettua tai kestopäällystettyä aluetta, mutta kaava-alueen reunoilla on istutettuja viheralueita, joilla sijaitsee avokalliota, ketokasvillisuutta, puita ja pensaita.

Vuoden 2024 luontolausunnon perusteella selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppejä tai luonnonmuistomerkkejä.

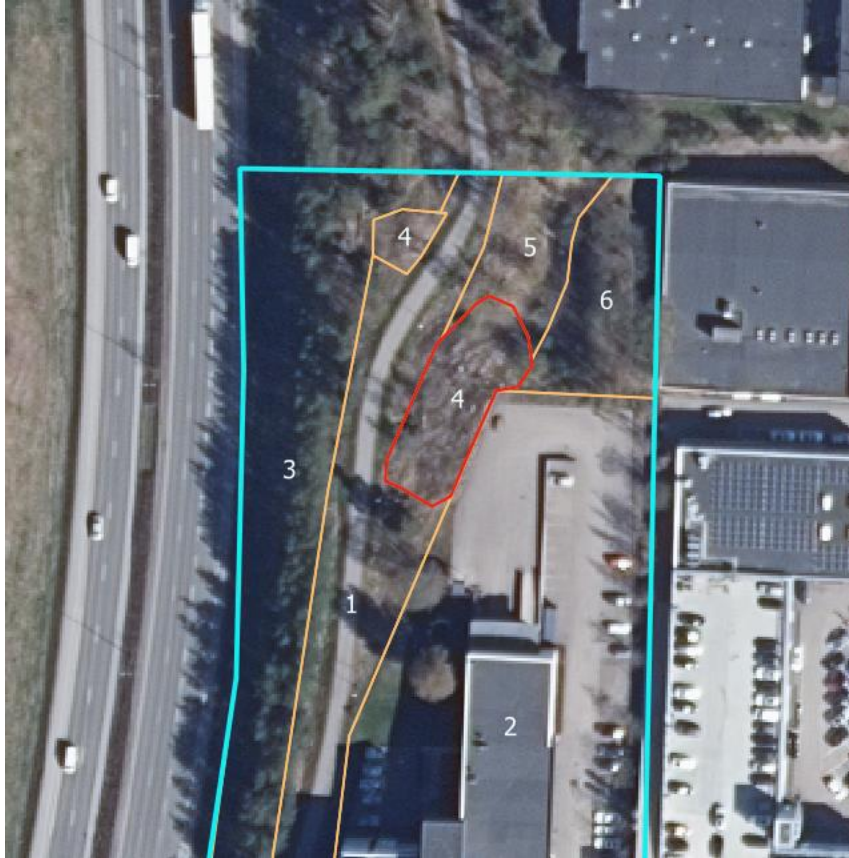
Maastokäynneillä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain mukaisten elinympäristöjen kriteerit. Alueella ei ole kohteita, jotka täyttäisivät maakunnallisten LAKU-kohteiden tai METSO-ohjelman kriteerit.

Selvitysalueella arvioitiin olevan vain vähän luontodirektiivin liitteen II ja IV lajeille hyvin sopivia elinympäristöjä.

Vuoden 2024 liito-oravaselvityksessä ei tehty havaintoja liito-oravan esiintymisestä. Alueelta ei ole myöskään aiempia havaintoja liito-oravasta. Selvitysalueella ei ole juurikaan liito-oravalle soveltuvaa puustoa. Selvitysalueen länsireunalla sijaitseva tienreunapuusto soveltuu liito-oravalle siirtymäreitiksi.

Lepakoiden esiintyminen alueella on mahdollista, mutta alueella ei arvioida olevan niiden kannalta merkittäviä saalistusympäristöjä.

Alueella esiintyy äärimmäisen uhanalaista luontotyyppiä karut kalliokedot. Esiintymä on pienialainen, mutta melko edustava. Kohde täyttää Espoon kaupungin LUMO-kriteeristön mukaiset kriteerit (luokka 2). Vuoden 2024 selvityksessä asemakaavan muutosta varten annetaan seuraava luontoarvoja koskeva suositus: Edustavan kalliokasvillisuuden ja paahdeympäristöjen osa-alue tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää nykytilassaan rakentamisalueiden ulkopuolella.



Uhanalainen luontotyyppikuvio (4) on rajattu kuvaan punaisella viivalla. (Enviro Oy, 2024)

Osa-alueella 4 (punaisella rajattu) esiintyy äärimmäisen uhanalaista luontotyyppiä karut kalliokedot.

Selvitysalueella arvioitiin olevan vain vähän uhanalaisten tai muiden huomionarvoisten lajien kannalta tärkeitä elinympäristöjä tai esiintymispaikkoja. Piennarlajistolla ja ketokasvillisuudella voi olla merkitystä myös hyönteislajiston kannalta.

Selvitysalueella havaittiin vieraslajeja, kuten komealupiinia, viitapihlaja-angervoa ja terttuseljaa.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijaitsee melualueella. Kaava-alueelle kantautuu Kehä II:n aiheuttamaa liikennemelua.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Espoon kaupungin tavoitteena on säilyttää Olarinluoman alue työpaikkavaltaisena alueena. Hanke tukee Espoon kaupungin tavoitteita ja tukee samalla olemassa olevaa elinkeinoa.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Haettavan asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeuden määrää ja mahdollistaa vuokralaisen toimitilojen laajentamistarpeet ja toiminnan jatkamisen edellytykset Espoossa ja kyseisessä kiinteistössä.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kiinteistön vuokralaisella peliyhtiö Remedyllä on tarvetta laajentaa toimintaansa noin sadalla työpisteellä, mutta nykyiset toimistotilat ovat tällä hetkellä täynnä. Lisärakennusoikeudella turvataan Remedyn toimintaedellytykset olemassa olevassa kiinteistössä, sekä varmistetaan yrityksen pysyminen Espoossa.

Espoon kaupungin tavoitteena on säilyttää Olarinluoman alue työpaikkavaltaisena alueena ja mahdollistaa vuokralaisen toimitilojen laajentamistarpeet ja toiminnan jatkamisen edellytykset Espoossa.

Suunnitelmassa pääsisäänkäyntikerroksen ravintolasalia laajennetaan, jakelulinjasto ja astianpalautusta tehostetaan sekä asiakaspaikkoja ja neuvottelutiloja lisätään. Toiseen ja kolmanteen kerrokseen sijoitetaan toimistoja neuvottelutiloja, toimistokerrokset yhdistetään oleviin toimistotiloihin yhdyssilloin mahdollistaen sisäisen kierron.

Olevaa ilmanvaihtokonehuonetta vesikatolla laajennetaan.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 8184 m².

Kokonaiskerrosala on 6200 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,76$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1289 k-m².

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 28 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Korttelialue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Teollisuus- ja varastotiloja saa olla enintään 50 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta. Korttelialueelle ei sallita päivittäistavara-kaupan eikä vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6200 k-m². Rakennuksen suurin sallittu kerroslukumäärä on kolme. Korttelialueen rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää 40 % näyttely- ja myymälätiloja varten. Rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen rajoja, johon on osoitettu rakennuksen pohjois- ja luoteisosaan alue täydennysrakentamiselle.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: saunoja aputiloineen enintään 120 m² sekä teknisiä tiloja rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Mainittujen tilojen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa. Sisäänkäynti-, hissi-, varasto-, koulutus-, autosuoja-, väestönsuoja-, henkilöstö- ja teknillisiä sekä niihin verrattavia tiloja rakennuksen kellarikerrokseen. Alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin. Valopihaja enintään 8 % kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi oleskelua, näyttelytoimintaa ja talvipuutarhaa varten. Ikkunattomia, osittain rinteeseen sijoitettavia varastotiloja maantasokerrokseen vanhan rakennusmassan sisälle enintään 300 m².

Tontin länsiosassa sijaitsee rasiitteena pieni osa yleisen jalankulun ja pyöräilyn väylän katualuetta, joka on kaavassa osoitettu pienillä ohjeellisella jalankululle ja pyöräilylle varattuna alueen osana.

Korttelialueen eteläraja on merkitty katualueen rajan osaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Muu piha-alue on osoitettu pysäköimispaikaksi.

Autopaikkoja (ap) on rakennettava kaava-alueelle vähintään seuraavasti: toimistotilat 1 ap/75 k-m²; liiketilat 1 ap/100 k-m². Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti: toimisto- ja liiketilat 1 pp/50 k-m², joista vähintään puolet tulee toteuttaa runkolukittavina. Lisäksi vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katetussa tai lukittavissa olevassa tilassa.

Rakennuksen julkisivujen ja julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detailjoinnin viimeisteltyä. Valopihat tulee kattaa läpinäkyvällä katteella. Korttelialueelle saa

rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Avoin varastointi alueella on kielletty.

Tontin kulkuyhteydet, huoltoreitit ja pelastustiet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

4.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kulku alueelle tapahtuu naapuritontin kautta, joka on mahdollistettu erillisellä rasitesopimuksella. Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia Luomanportti -nimisen kadun liikenteellisiin järjestelyihin.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia jalankulun ja pyöräilyn järjestelyihin katualueella eikä tontilla.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

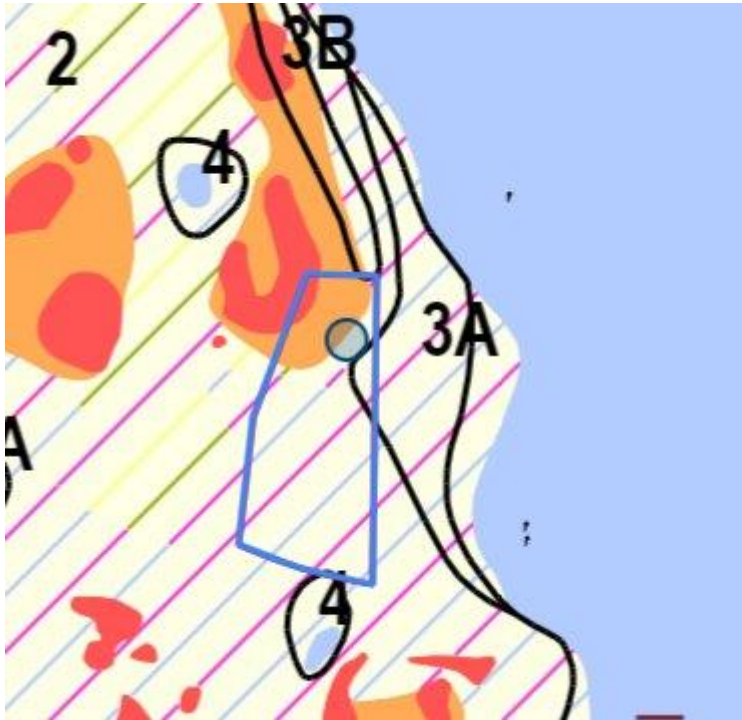
Kaavamuutos ei aiheuta liikenteellisiä muutoksia tontilla. Olemassa olevat varasto-, lastaustilat sekä lastauslaituri, keittiö- ja jätehuoltotilat voidaan säilyttää ennallaan. Nykyisen lastauspihan reunaan voidaan osoittaa muutama lisäpysäköintipaikka.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia julkisen liikenteen järjestämiseen.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Tontti sijoittuu suurimmalta osin kitkamaalajien (hiekkasora/moreeni) alueelle, joiden päällä on alle 3 metriä silttiä ja savea. Luoteiskulmassa on avokalliota ja moreenia. Rakennettavuudeltaan tontti on itäreunan vaikeasti rakennettavan pehmeikön pientä kohtaansa lukuun ottamatta normaalisti rakennettavaa maata.



Maaperä ja rakennettavuuskartta

4.6 Luonnonympäristö

Kaavaratkaisussa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon kaava-alueella olevaa puustoa, aluskasvillisuutta ja avokalliota. Rakentamatta jäävillä tontinosilla, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee olla puita ja pensaita.

Korttelialueen länsireunaan ja eteläosaan on osoitettu puilla ja pensailta istutettavan alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta laajuus sitova. Tällä alueella sijaitsee myös pohjoiseteläsuuntainen ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Puusto juuristoineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan lisääntymisajan 15.3.–31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

Alueen lounaisosassa sijaitsee ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen. Korttelialueen pohjois- ja itäosassa sijaitsee alueen osa, jonka avokalliot ja luonnontilainen luonne tulee säilyttää.

Korttelialueen luoteisosassa sijaitsee äärimmäisen uhanalaista luontotyyppiä karut kalliokedot, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jonka karun kalliokedon ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet.

Tontin pihan vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökälulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspinnoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökälun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnonmonimuotoisuuden tukemiseksi tulee tontin täyttää Espoon viherkerrointyökälun ja luontolaskurin tavoitetasot. Viherkertoimen tavoitetaso on 0,8. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerrointuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja / tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Kehä II:lta kantautuva melu ja ilmansaasteet eivät haittaa kaavamuutoksen toteuttamista.

4.8 Nimistö

Kaava-alueen nimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Muutos koskee rakennettua työpaikka-aluetta, eikä sillä ole vaikutusta ihmisten elinoloihin eikä ympäristöön. Kaavamuutoksella ei mahdollisteta uutta asumista, jolloin piha-alueita ei tarvitse toteuttaa asumiseen suunniteltujen pihojen veroisina kokonaisuuksina. Pihojen ilmeiden tulee kuitenkin olla vehreitä ja niille tulee istuttaa puita ja

pensaita. Pihalla kasvava puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Pihojen suunnittelussa käytetään Espoon viherkerrointyökalua.

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

Pihan pinnat ja kasvillisuus kunnostetaan ja uusitaan tarvittavilta osin. Hulevesien hallinta korttelialueella paranee. Hulevesien viivytys auttaa tasaamaan tulvatilanteita ja liikennöityjen alueiden laadullinen hallinta parantaa korttelialueelta Gräsanojaan purkautuvien hulevesien laatua. Viivytystarvetilavuus tontilla on 52 kuutiometriä ja esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus on 94 kuutiometriä. Hulevesien hallinta on erityisen tärkeää myös rakentamisen aikana, jotta ei aiheudu haitallista kiintoainekuormitusta Gräsanojaan. Ensisijaisena hulevesiratkaisuna on vettä läpäisevien tai puoliläpäisevien pinnoitteiden hyödyntäminen sekä viivytys- ja suodatuspainanteet. Tontin nykyisiä läpäisemättömiä pintarakenteita vaihdetaan läpäiseviksi ja puoliläpäiseviksi. Osa hulevesistä ohjataan tontin nykyisiin sadevesikaivoihin.

Alueelta poistuu vähäisesti varjostavaa puustoa. Paahteisuus saattaa lisääntyä piha-alueilla. Paahteisuutta pyritään vähentämään runsaan uuden istutettavan kasvillisuuden avulla. Kasvillisuus auttaa tasaamaan lämpötilaeroja ja lisäämään ilmankosteutta.

Vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillinnän tai sopeutumisen näkökulmasta ei ole erikseen selvitetty. Rakentamisella on ylipäätään suuria ilmastovaikutuksia. Ilmastovaikutuksia pyritään vähentämään osoittamalla kasvavan kaupungin tarvittava kehittämisen kestävästi kaupunkirakenteen keskelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Liito-oravan kulkuyhteys ja sen puusto turvataan alueen länsireunalla. Kulkuyhteyden reunoille tehdään sitä tukevia puuistutuksia.

Tontin piha suunnitellaan vehreäksi ja olevaa puustoa säilytetään laajalti. Uhanalainen luontotyyppi (karu kallioketo) jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja avokalliot sekä niiden luonnontilainen luonne tulee säilyttää.

Ulkoalueiden kasvillisuuden suunnittelua ohjaa Espoon viherkerrointyökalu. Viherkerrointyökalun luontolaskuri varmistaa osaltaan myös vieraslajien torjuntaa.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Ratkaisu ei edellytä liikenteellisiä muutoksia tontin nykyjärjestelyihin, olevat varasto- ja lastaustilat ja lastauslaituri, keittiö- ja jätehuoltotilat sekä paikoitusalueet istutukseen voidaan pitää ennallaan. Nykyisen lastauspihan reunaan voidaan osoittaa tarvittaessa muutama lisäpysäköintipaikka.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on ollut sopeuttaa laajennus olevaan rakennukseen ja ympäristöön. Massoittelussa on pitäydytty olevien rakennusmassojen korkeuksissa jatkaen olevaa korkeaa lasirakenteista aulatilaa ja matalampaa toimistomassaa pohjoiseen.

Pääjulkisivu länteen Kehä II suuntaan on toimistokerrosten osalta ulospäin kalteva olevan lasijulkisivun tavoin. Ensimmäisen kerroksen tilat on yhdistetty ulkotiloihin ja luontoon isojen ikkunoiden ja lasiseinien välityksellä, ravintolasalin jatkeena kivetty ulkoterasi, jossa on puuistutuksia. Ulko-oleskelualue rajattu olevasta pihasta kiveyllä tukimuurilla ja portain.

Pääjulkisivumateriaaleina on puu ja lasi. Julkisivuverhoukset ovat pääosin pystysuuntaista hiillettä, harjattua ja öljykäsiteltyä puupaneelia eri leveyksin, sävy hiilenmusta, metalliprofiilirakenteiset lasiseinät ja ikkunat sekä pellitykset maalattuja, sävy sinkinharmaa.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamutoksella mahdollistetaan kiinteistön vuokralaisen toiminnan laajentuminen ja toiminnan jatkamisen edellytykset Espoossa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Täydennysrakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja rakennusluvan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksesta ja seurannasta vastaa Espoon kaupungin rakennusvalvonta ja kaupunkitekniikan keskus.

6.3 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

OAS-vaiheessa esitettiin kaksi eri tontinkäyttösuunnitelmaa lisärakennusoikeuden 1200–1300 k-m² sijoittamiseksi. Molemmat vaihtoehdot olivat ratkaistavissa kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla ja suunniteltavissa materiaaleiltaan, väreiltään ja ilmeiltään yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Molemmissa vaihtoehdoissa oli laajennus sovitettu olevan rakennuksen kerrostasoihin ja korkeusasemiin, sekä rakennuksen korkeuteen.

Lisärakennusoikeuden edellyttämät uudet (enintään 3 kpl) autopaikat ja polkupyöräpaikat on mahdollista toteuttaa nykyisiä pysäköintialueita tehostamalla ja muokkamalla.

Lisärakentaminen edellyttää lisäksi uuden väestönsuojan rakentamisen.

Molemmat vaihtoehdot ylittävät vähäisessä määrin rakennusalueen rajan tontin länsipuolella ja sijoittuvat osin voimassa olevan asemakaavan istutettavalle alueelle. Viereisen jalankulun ja pyöräilyn väylän ja laajennusten väliin jää kuitenkin riittävä vihervyöhyke, eikä rakentaminen miltei osin ulotu tontin rajojen ulkopuolelle.

Laajennusten kohdalta joudutaan tontilta kaatamaan yksi iso koivu, sekä muutama pienempi puu ja pensas, mutta tontin ulkopuoliseen kasvillisuuteen ei laajennuksella ole vaikutusta.

Vaihtoehto 1. Lisärakennusoikeuden tarve noin 1200 k-m² + varasto noin 230 m²

Lisärakentaminen on ratkaistu kasvattamalla kiinteistön länsisiipeä pohjoisen suuntaan. Laajennuksen ja olevan rakennuksen väliin jäävää korkeaa ravintolasalia laajennetaan samalla täysikorkeana luoden lisätilaa ravintolan asiakaspaikoille. Korkean ravintolasalin pohjoisreunaan rakennetaan kulkusillat mahdollistamaan

kerroskohtaisen kulkuyhteyden länsi- ja itäsiipiin väliin. Uusi, rakennusmassan ulkopuolinen poistumis-tieporras, sijoittuu laajennuksen luoteisnurkkaan.

Rakennusmassan luoteisnurkkaan saadaan myös pieni, terassoituva oleskelupiha.

Rakennuksen toisen kerroksen pohjoispäädyssä sijaitseva varastotila ja tavaran vastaanottotila muutetaan toimistotilaksi, tilan laajuus on noin 140 m². Varasto on alun perin suunniteltu soveltuvaksi myös toimistotilaksi esim. ikkuna-aukotuksen osalta.

Lastaus siirretään alemmalle pihatasolle jätehuoneen yhteyteen, jonka vierestä samalla otetaan käyttöön noin 230 m² varastotilaa täysikorkeasta, mutta aikaisemmin hyödyntämättömästä alapohjasta. Väestönsuojan laajennus, noin 25 m², rakennetaan joko varsinaisen laajennuksen maantasokerrokseen, tai uuden varastotilan yhteyteen.

Vaihtoehto 2. Lisärakennusoikeuden tarve noin 1300 k-m² + varasto noin 230 m²

Lisärakentaminen muodostaa erillisen, irrallisen noppamaisen rakennusmassan kiinteistön länsipuolelle Kehä II varteen.

Nykyistä korkeaa ravintolasalia ja valopihaa laajennetaan olevan rakennuksen ja laajennuksen välissä luoden lisätilaa ravintolan asiakaspaikoille, sekä tilaa yhteisille tapahtumille ja kokoontumisille. Laajennusosa kytketään oleviin toimistosiipiin yhdysliin mahdollistaen sisäisen kierron ja kulkuyhteyden rakennuksen läpi. Laajennusosan poistumistieporras on integroitu rakennusmassaan.

Ravintolasalin länsipuolelle muodostuva atriumpiha suojataan viheriöidyllä meluaidalla Kehä II suuntaan.

Rakennuksen toisen kerroksen pohjoispäädyssä sijaitseva varastotila ja tavaran vastaanottotila muutetaan toimistotilaksi, tilan laajuus on noin 140 m². Varasto on alun perin suunniteltu soveltuvaksi myös toimistotilaksi esim. ikkuna-aukotuksen osalta.

Lastaus siirretään alemmalle pihatasolle jätehuoneen yhteyteen, jonka vierestä samalla otetaan käyttöön noin 230 m² varastotilaa täysikorkeasta, mutta aikaisemmin hyödyntämättömästä alapohjasta. Väestönsuojan laajennus, noin 25 m², rakennetaan joko varsinaisen laajennuksen maantasokerrokseen, tai uuden varastotilan yhteyteen.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 22.1.2024 – 22.2.2024.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistoista saatiin kaksi kannanottoa ja yksi lausunto. Kannanotot ja lausunnot eivät edellyttäneet erityisiä huomioitavia asioita kaavaehdotuksessa.

Espoon kaupunginmuseo

Kaupunginmuseon kannanoton mukaan esillä olevan hankkeen mukaiset muutokset voimassa olevaan asemakaavan eivät ole alueen kulttuuriympäristöarvojen kannalta erityisen merkittäviä. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

HSY

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esitti kannanottonaan, että kaava-alueella palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaava-muutos edellytä niiden siirtämistä.

Caruna Espoo Oy

Caruna lausui, että kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoon kuuluva 0,4 kV maakaapeli. Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee muutoksen myötä kasvamaan, ja siihen tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Niklas Sucksdorff, L Arkkitehdit Oy, konsultti
- Petra Heinälä, Kiinteistösijoituspäällikkö, Veritas Eläkevakuutus
- Erno Salenius, Kiinteistöpäällikkö, Veritas Eläkevakuutus
- Jarkko Saari, Rakennuttajapäällikkö, Veritas Eläkevakuutus

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juho Kuntsi, asemakaavainsinööri
- Hannu Granberg, suunnitteluinsinööri
- Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti

7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
4.10.2023		Kaavoitushakemus saapui
8.1.2024	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
22.1.2024 - 22.2.2024		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juho Kuntsi

Juho Kuntsi

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja