

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026

Luomanportti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 321526, 22. kaupunginosa Olari

Valmistelijat / lisätiedot:
Kuntsi Juho
Pihkala Aapo
Granberg Hannu
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Luomanportin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 321526,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.6.2026 päivätyn Luomanportti - Bäckporten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7547, 22. kaupunginosassa Olari, alue 321526.

Käsittely

Päätös

Selostus

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 8 184 m². Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 4 911 k-m², josta on käytetty 4 909 k-m². Rakennusoikeutta on jäljellä 2 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus on 0,60. Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 1 289 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Luomanportti - Bäckporten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7547, käsittää osan korttelia 22003, 22. kaupunginosassa Olari, alue 321526

Aloite ja 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.

Alueen nykytila

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

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.

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 takana olevalla tontinosalla on viheralueita ja työntekijöille tarkoitettuja taukotiloja ja pöytäryhmiä. Suunnittelualueen rajat on erotettu aidalla Espoon kaupungin omistamista puistoalueista ja muista tonteista.

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 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.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. 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.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa Olarinluoma ja Olarinluoma muutosluonnos 22.kaup.osa osa K22003, katu- ja suojaviheralue-niminen asemakaava. 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 rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten ja 40 prosenttia näyttely- ja myyntitiloja varten.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 8.1.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 22.2.2024 mennessä.

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

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.

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

Caruna lausui, että kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoon kuuluva 0,4 kV maakaapeli. Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee muutoksen myötä kasvaa, 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.

Lausunnot ja kannanotto on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Kuvataan uuden kaavan pääsisältöä. Käytä tarvittaessa alaotsikointia ja kerro tarvittaessa myös yleisestä pysäköinnistä.

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

Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6 200 k-m². Rakennuksen suurin sallittu kerrosalustamäärä on kolme. Korttelialueen rakennuslupaa sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää 40 % näyttely- ja myymälätiloja varten. Rakennuslupa 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 sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin. Valopihvoja 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.

Kaava-alueen pinta-ala on 8 184 m². Kokonaiskerrosala on 6 200 k-m². Aluetehokkuus on $ea = 0,76$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 289 k-m².

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

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

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 9.1.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäytösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Caruna Espoo Oy, Lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 321526 Luomanportti mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 321526 Luomanportti lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 321526a Luomanportti asemakaava
- 321526a Luomanportti määräykset
- 321526a Luomanportti havainnekuva
- 321526 Luomanportti kaavaselostuksen liitteet
- 321526 Luomanportti kaavaselostus