

Asianumero
3305/2023
Aluenumero
321526

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luomanportti

Asemakaavan muutos

Osoitteessa Luomanportti 3 sijaitsevalle toimitilakiinteistölle haetaan asemakaavan muutosta. Kiinteistö sijaitsee Olarinluoman työpaikka-alueella Kehä II:n itäpuolella. Muutoksen tavoitteena on kiinteistön rakennusoikeuden lisääminen toimitilojen laajennusta varten.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Olarissa Kehä II:n itäpuolella Olarinluoman työpaikka-alueella osoitteessa Luomanportti 3 (kiinteistötunnus 49-22-3-5, kortteli 22003 tontti 5). Alueen eteläpuolella sijaitsee Olarin kirkko sekä n. 500 metrin päässä Niittykummun metrokeskus. Suunnittelualue käsittää korttelin 22003 tontin numero 5. Alueen pinta-ala on 8184 m².

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alueella sijaitsee nykyisin kolmikerroksinen vuonna 2002 valmistunut liikerakennus, jonka vuokralaisena on videopelejä kehittävä yritys Remedy Entertainment Oyj. Kiinteistön rakennusoikeus on 4911 k-m², josta on käytetty 4909 k-m². Rakennusoikeutta on jäljellä 2 k-m².



Kuva: Viistokuva rakennuksesta ja tontista etelästä kuvattuna (Mapspace).

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Kehä II -niminen seututie. Tien ja suunnittelualueen väliin jää jalankulun ja pyöräilyn väylä sekä sitä ympäröivä viheralue. Osa viheralueesta kuuluu suunnittelualueen tontille ja osa Espoon kaupungin omistamalle maalle. Viheralueella kulkee liito-oravan reitti. Reitti yhdistää toisiinsa liito-oravan elin- ja ydinalueen pohjois-eteläsuunnassa Olarinluomasta Niittykumpuun. Yhteys on luokiteltu vakaaksi, eli kyseessä on runsaspuustoinen alue, jonka elinvoimaisuus ja uudistumiskyky edesauttavat yhteyden säilymistä.



Kuva: Rakennus kuvattuna lounaasta koilliseen joulukuussa 2023.

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.



Kuva: Rakennuksen julkisivu ja sisäänkäynti kuvattuna kaakosta luoteeseen joulukuussa 2023.

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



Kuva: Rakennuksen takaosa kuvattuna luoteesta kaakkoon joulukuussa 2023.

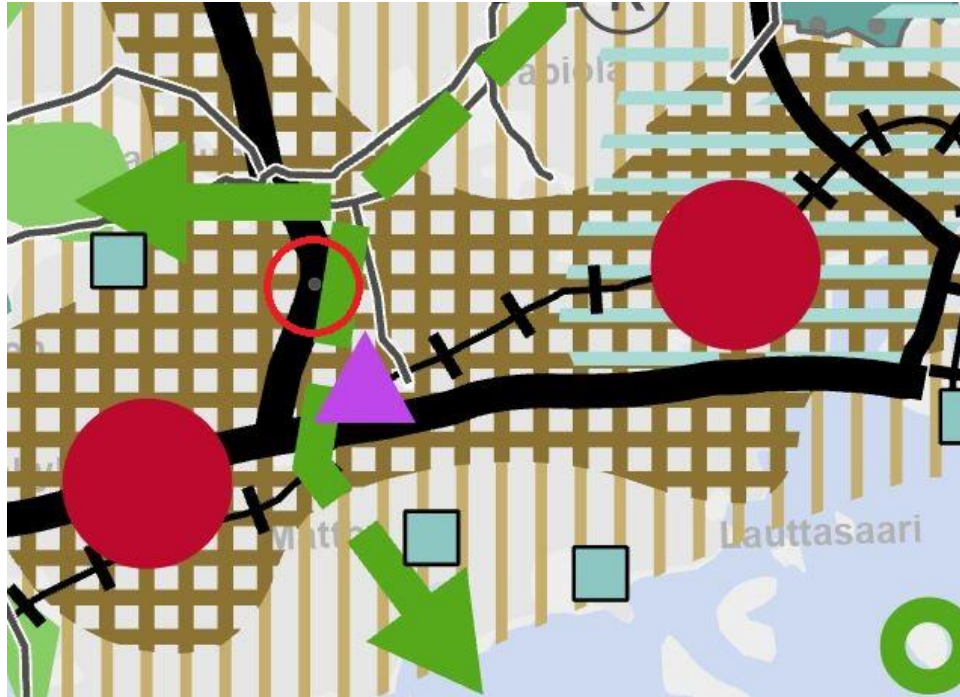
Alueen itäpuolella korttelin 22003 tontilla 4 sijaitsevalla kiinteistöllä toimii kaksi automyyrmälää, autojen vuokrapalvelu, autopesula, sähköautojen latausasema sekä lounasravintola. Alueen pohjoispuolella sijaitsee viheralueita ja Luomanportin katualueen eteläpuolella sijaitsee Gräsan taitojen talo.

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.

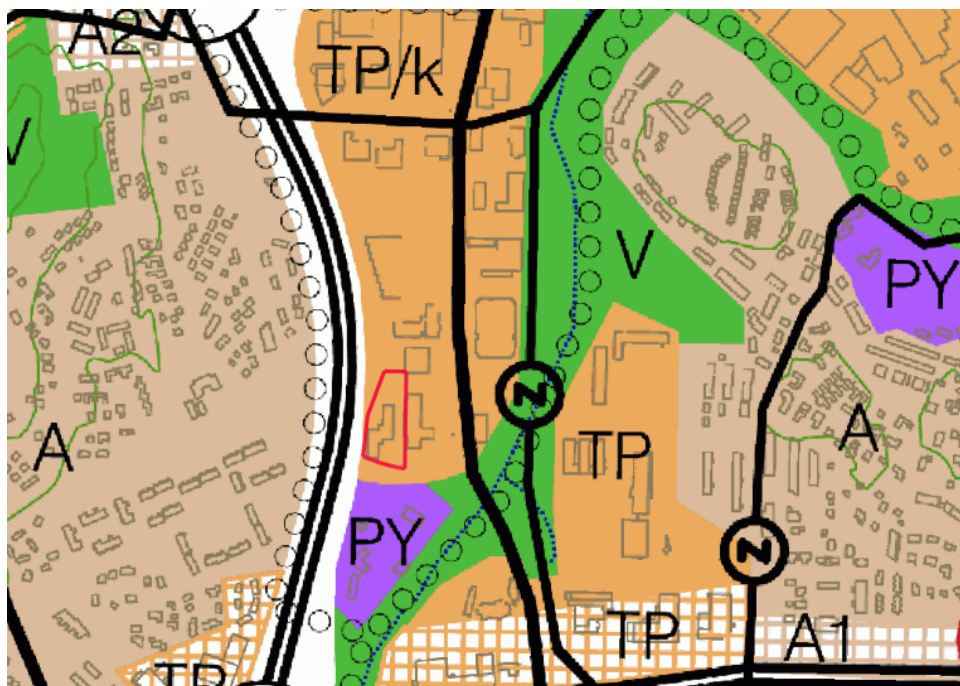
Kaavoitustilanne

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



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi, jonka alueella sallitaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa Olarinluoma ja Olarinluoma muutosluonnos 22.kaup.osa osa K22003, katu- ja suojaviheralue -niminen asemakaava (lainvoimainen 3.2.2000). Kortteli on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Tontille saa rakentaa kolmekerroksisia rakennuksia. Alueesta saa käyttää 50 prosenttia rakentamiseen. 10 prosenttia rakennuslalle 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 suunnittelualueen eteläreunalle tulee istuttaa puurivistö.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

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 erkkereitä, 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.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 27.9.2023 hakenut korttelin 22003 tontin numero 5 maanomistaja Fastighets Ab Bäckporten 3 c/o Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimus-neuvottelut hoitaa kaupunkiympäristön toimialaan kuuluva tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Haettavan asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeuden määrää ja mahdollistaa vuokralaisen toimitilojen laajentamistarpeet ja toiminnan jatkamisen edellytykset Espoossa ja kyseisessä kiinteistössä. Espoon kaupungin tavoitteena on säilyttää Olarinluoman alue työpaikkavaltaisena alueena. Hanke tukee Espoon kaupungin tavoitteita ja tukee samalla olemassa olevaa elinkeinoa.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Kiinteistölle haettiin vuonna 2006 rakennuslupaa toimistotilan laajennukselle, joka toteutettiin olemassa olevan rakennusmassan sisällä. Laajennuksessa kerrosala kasvoi n. 260 k-m² nykyiseen kerrosalaansa. Vuonna 2018 kiinteistölle haettiin

poikkeusluvalla oikeus muuttaa n. 150 m² laajuinen osa toimistotilasta saunaosastoksi sekä lupa rakentaa n. 40 m² lasitettu terassi.

Suunnitelman kuvaus

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta rakennusoikeuden osalta.

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.

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

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4911 k-m² ($e=0.6 \times$ tontin pinta-ala 8184 m²), josta on käytetty rakennusoikeutta 4909 k-m². Kaavanmukainen autopaikkavaatimus on 1 ap / 60 k-m², eli yhteensä 82 autopaikkaa. Tontille on rakennettu nykyisin 101 autopaikkaa.

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

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 miltään 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.

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

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 itäsiipien väliin. Uusi, rakennusmassan ulkopuolinen poistumistieporras, 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 yhdysiloin 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.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 22003 tontti 5 ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Olemassa olevia selvityksiä ovat mm:

- Espoon eteläosien historiallisen ajan kyläpaikkojen yleiskaavainventointi, Museovirasto, 2005
- Olarinluoman ja Tontunmäen luontoselvitys, Enviro, 2013
- Espoo, Olari (Gräsa/Olarsby), Historiallisen ajan kyläpaikan arkeologinen koe-kaivaus, Museovirasto, 2014
- Niittykumpu, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 2011, Kristina Karlsson.
- Selvityksessä on kartoitettu Niittykummun alueen ominaispiirteitä, historiaa ja alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Selvitys laadittiin Niittykummun keskuksen asemakaavoituksen yhteydessä
- Liito-oravien ja maankäytön yhteensovittaminen Espoon Niittykummun alueella, Lammi & Vauhkonen, 2021
- Suur-Tapiolan virkistysvisio 2050, 15.2.2023

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 22.1.2024 – 22.2.2024.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 22.2.2024 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Luomanportti, 321526).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2024. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Jokaisella kaavalla on oma verkkosivu osoitteessa espoo.fi. Sieltä löydät kaavaa koskevat ajankohtaiset tiedot, aineistot ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet. Helpoiten löydät sivun, kun kirjoitat espoo.fi-verkkosivuston hakukenttään **kaavan aluenumeron**.

Kun kaavan valmisteluaineisto ja myöhemmin kaavaehdotus tulevat nähtäville, löydät aineistot kaavan omalta verkkosivulta. Voit tutustua aineistoihin myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

1. **Kun valmisteluaineisto tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) Kuulutuksella sanomalehdissä: Länsiväylä, Hufvudstadsbladet
- c) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- d) sähköpostilla asukasyhdistyksille

2. Kun kaavaehdotus tulee nähtäville, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- c) sähköpostilla asukasyhdistyksille

3. Mahdollisesta muusta vuorovaikutuksesta, kuten asukastilaisuuksista ilmoitamme kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) Nähtävilläoloihin liittyvissä kuulutuksissa
- b) espoo.fi-sivustolla kohdassa [kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)
- c) Espoon kaupungin sosiaalisen median kanavilla

4. Kun kaava on hyväksytty, ilmoitamme päätöksestä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) henkilökohtaisella viestillä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) on helppo tapa saada tietoa kaikista edellä mainituista vaiheista. Uutiskirje listaa alueittain kaikki ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet. Se lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Kokeilu uutiskirjeestä käynnistyi vuoden 2022 alussa ja jatkuu tilaajien määrästä riippuen.

Lue asemakaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksistasi tarkemmin verkkosivuiltamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan. Mahdollinen tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Juho Kuntsi, puh. 040 634 3485

Aapo Pihkala, maisemasuunnittelu, puh. 040 634 4287

Hannu Granberg, liikennesuunnittelu, puh. 043 825 1176

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 8.1.2024

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

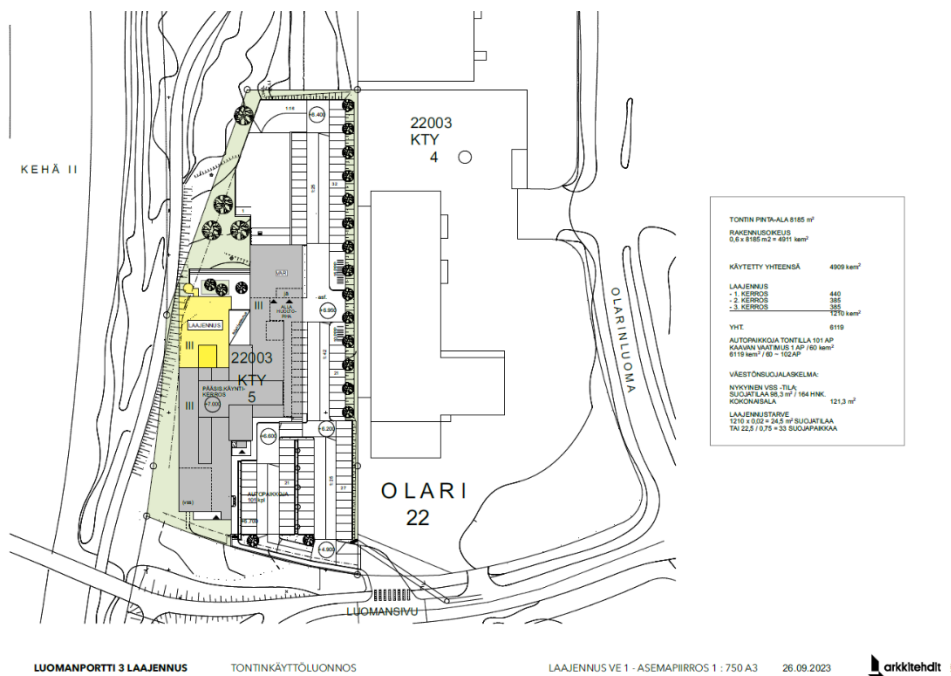
Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat.

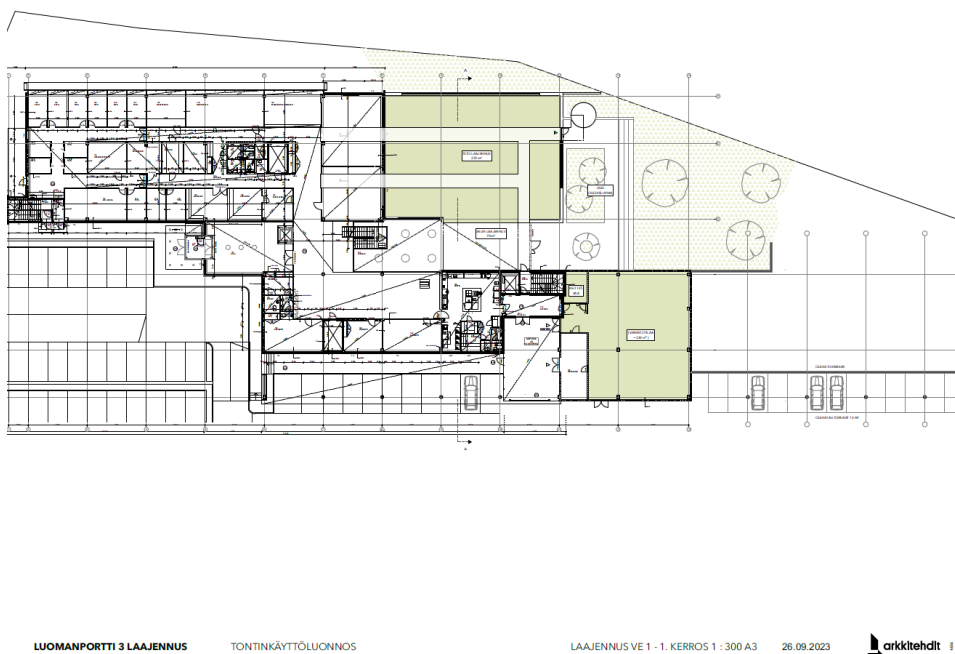
Valmisteluaineisto, L Arkkitehdit Oy, 26.9.2023

Seuraavilla sivuilla on esitetty suunnitelmia havainnollistavia kuvia.

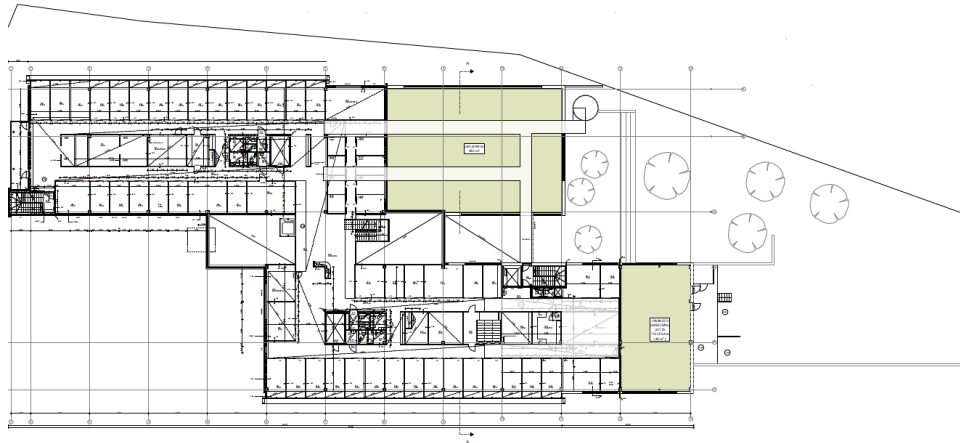
Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 1.



Kuva: Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 1, asemapiirros.



Kuva: Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 1, kerros 1.



LUOMANPORTTI 3 LAAJENNUS

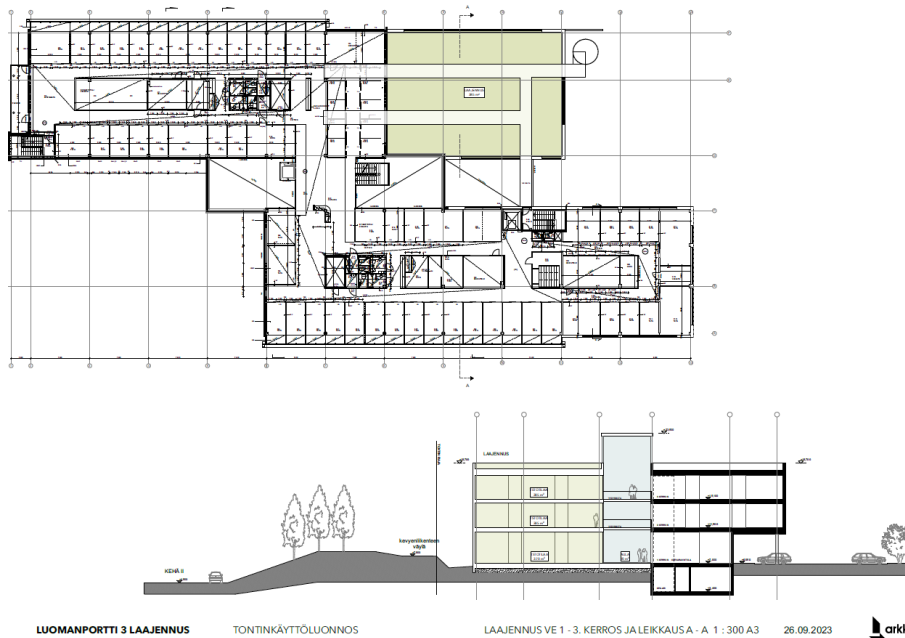
TONTINKÄYTTÖLUONNOS

LAAJENNUS VE 1 - 2. KERROS 1 : 300 A3

26.09.2023

arkkitehdit

Kuva: Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 1, kerros 2.



LUOMANPORTTI 3 LAAJENNUS

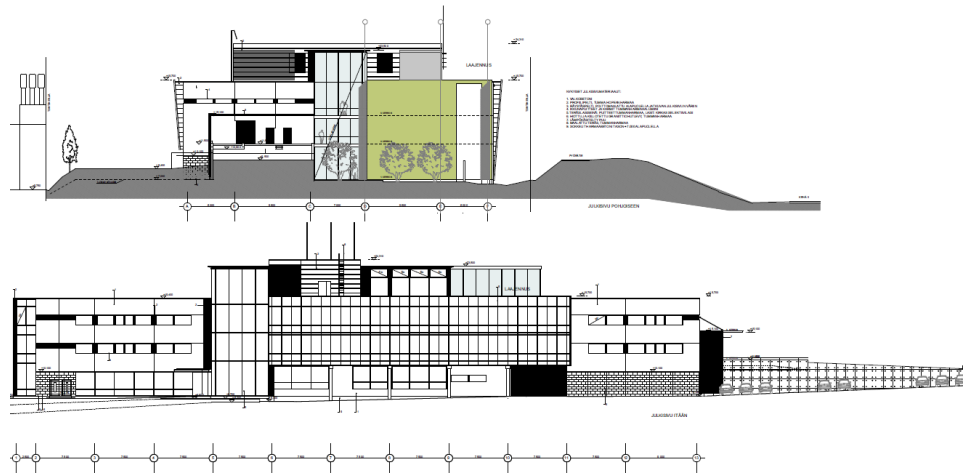
TONTINKÄYTTÖLUONNOS

LAAJENNUS VE 1 - 3. KERROS JA LEIKKAUS A - A 1 : 300 A3

26.09.2023

arkkitehdit

Kuva: Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 1, kerros 3 ja poikkileikkaus.



LUOMANPORTTI 3 LAAJENNUS

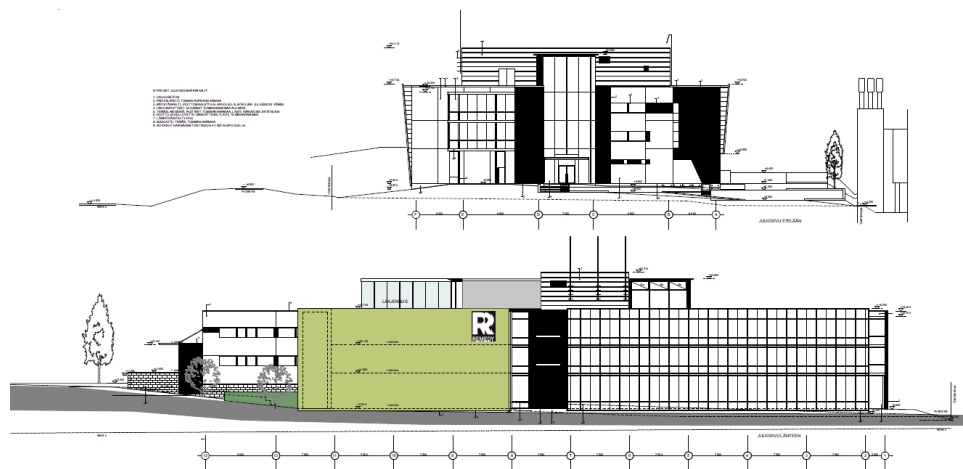
TONTINKÄYTTÖLUONNOS

LAAJENNUS VE 1 - JULKISIVUT POHJOISEEN JA ITÄÄN 1 : 300 A3

26.09.2023

arkkitehdit

Kuva: Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 1, julkisivut pohjoiseen ja itään.



LUOMANPORTTI 3 LAAJENNUS

TONTINKÄYTTÖLUONNOS

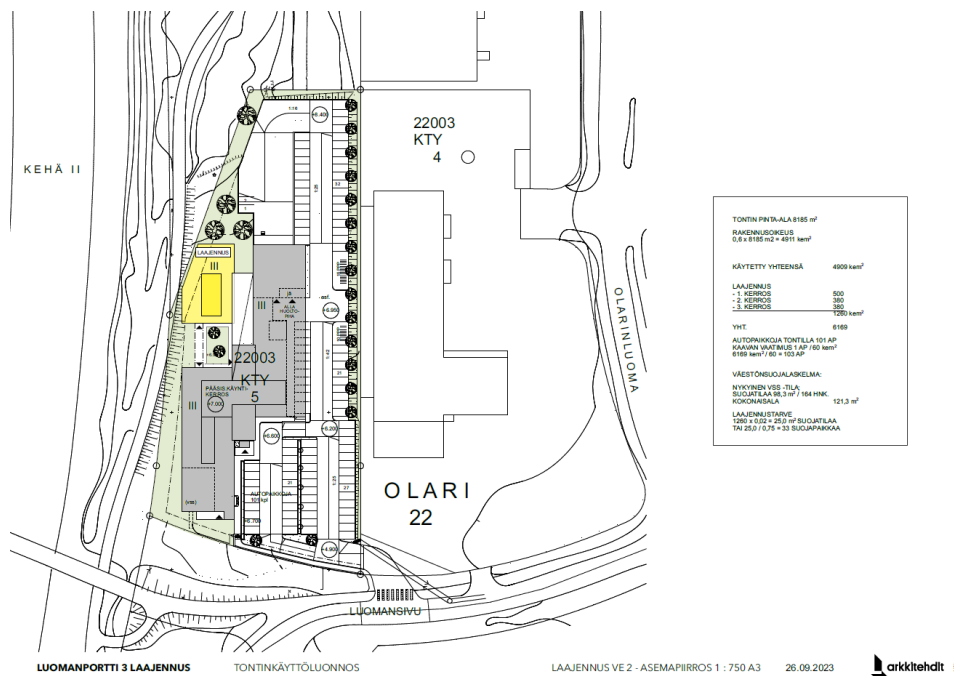
LAAJENNUS VE 1 - JULKISIVUT ETELÄÄN JA LÄNTEEN 1 : 300 A3

26.09.2023

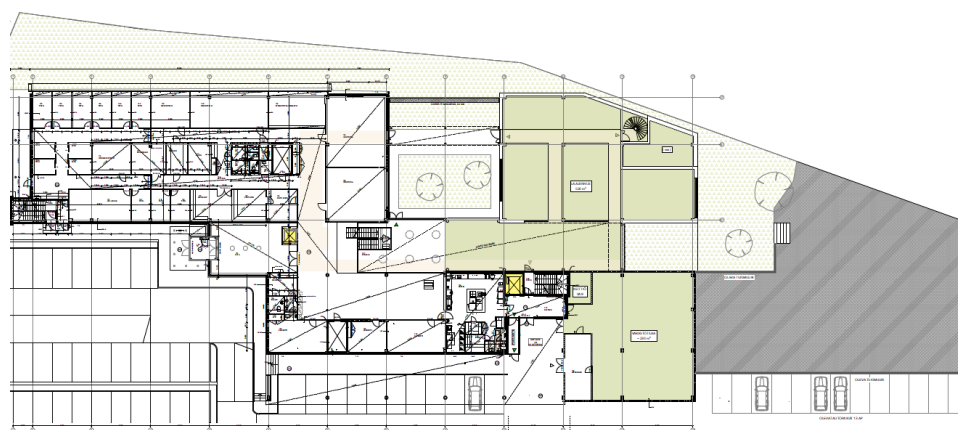
arkkitehdit

Kuva: Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 1, julkisivut etelään ja länteen.

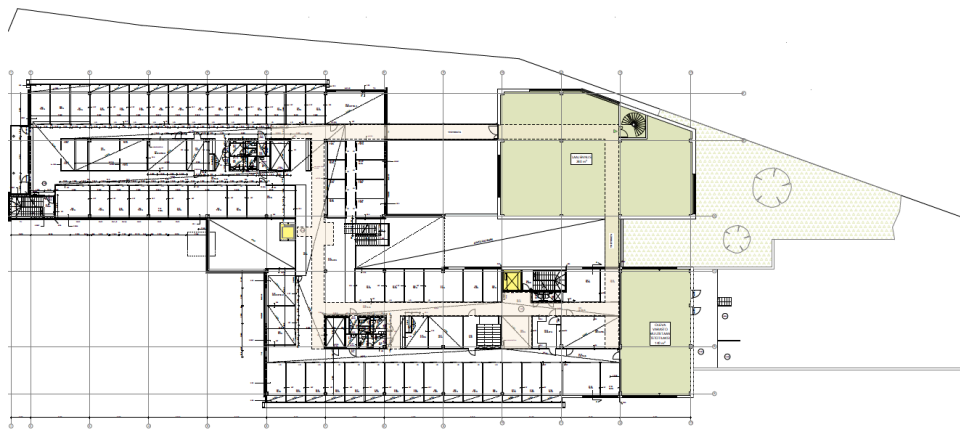
Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 2.



Kuva: Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 2, Asemapiirros.



Kuva: Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 2, kerros 1.



LUOMANPORTTI 3 LAAJENNUS

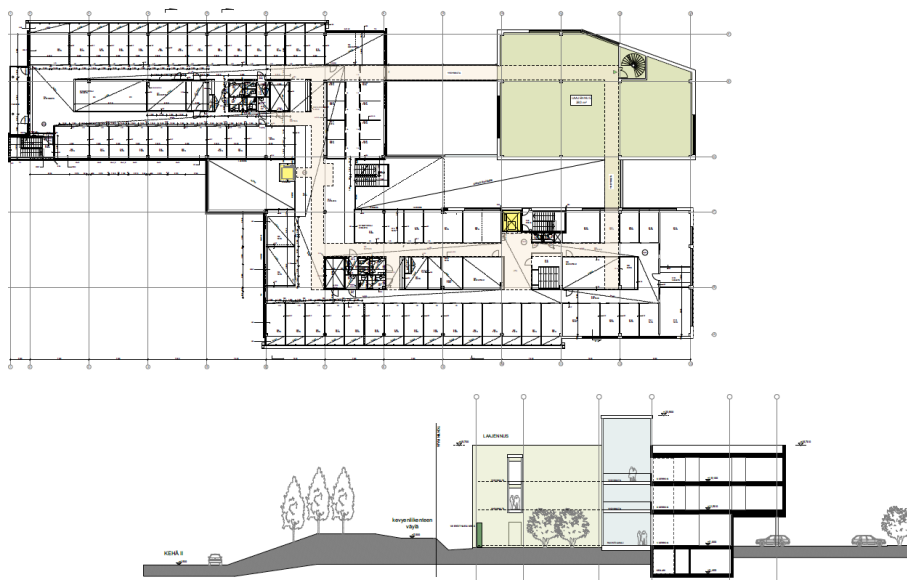
TONTINKÄYTTÖLUONNOS

LAAJENNUS VE 2 - 2. KERROS 1 : 300 A3

26.09.2023

arkkitehdit

Kuva: Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 2, kerros 2.



LUOMANPORTTI 3 LAAJENNUS

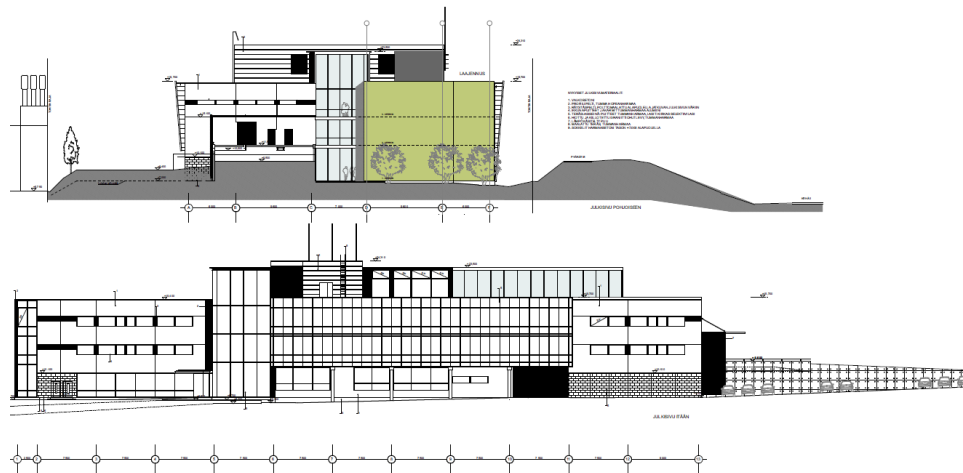
TONTINKÄYTTÖLUONNOS

LAAJENNUS VE 2 - 3. KERROS JA LEIKKAUS 1 : 300 A3

26.09.2023

arkkitehdit

Kuva: Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 2, kerros 3 ja poikkileikkaus.



LUOMANPORTTI 3 LAAJENNUS

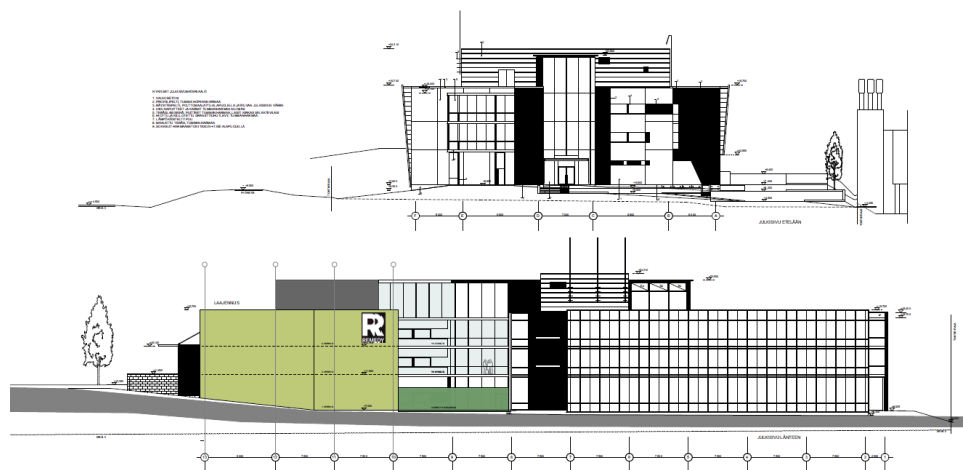
TONTINKÄYTTÖLUONNOS

LAAJENNUS VE 2 - JULKISIVUT POHJOISEN JA ITÄÄN 1 : 300 A3

26.09.2023

arkkitehdit

Kuva: Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 2, julkisivut pohjoiseen ja itään.



LUOMANPORTTI 3 LAAJENNUS

TONTINKÄYTTÖLUONNOS

LAAJENNUS VE 2 - JULKISIVUT ETELÄÄN JA LÄNTEEN 1 : 300 A3

26.09.2023

arkkitehdit

Kuva: Tontinkäyttöluonnos, vaihtoehto 2, julkisivut etelään ja länteen.