

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.12.2023 § 132

§ 132

## **Juvanmalminkäytävä, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 711305, 81. kaupunginosa Niipperi (Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Vuorinen Kati  
Tuominen Annika  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Juvanmalminkäytävän asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 711305,

2  
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.9.2023 päivätyn ja 5.12.2023 muutetun Juvanmalminkäytävä - Juvamalmmsgången asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7487, 81. kaupunginosassa Niipperi, alue 711305,

2  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 5 300 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa tontin tehokkuutta ja mahdollistaa tontilla toimivien yritysten laajentaminen.

Kaavamuutoksella nostetaan ainoastaan suunnittelualueena olevan tontin tehokkuutta. Käyttötarkoitukseen ei tehdä muutoksia. Pysäköinti- ja hulevesimääräykset ajantasaistetaan. Tontin tehokkuus kasvaa e=0,30:sta e=0,60:een, mikä lisää laskennallista rakennusoikeutta 2 269 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin tehokkaampi käyttö ja sillä toimivien yritysten toiminta- ja laajentamismahdollisuudet.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Juvamalminkäytävä - Juvamalmsgången, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7487, käsittää osan korttelia 81005 81. kaupunginosassa Niipperi, alue 711305.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 27.10.2021.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 18.10.2021.

### **Alueen nykytila**

Alue on kaavoitettu ja osa laajempaa teollisuusaluetta. Pinta-alaa suunnittelualueella on 7 562 m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku on e=0.3, joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 2 269 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee kahden yrityksen teollisuus-, varasto- ja konttoritiloja. Tontin piha-alueet koostuvat lähes täysin asfaltoiduista pysäköinti- ja säilytysalueista. Tontilla on hyvin vähän istutuksia tai muuta vettä imevää maanpintaa.

Suunnittelualueen pohjoisreunaan rajautuu asemakaavan mukainen toteutumaton jalankululle ja pyöräilylle varattu PP-yhteys (Juvamalminkäytävä). Suunnittelualue rajautuu lännessä, Juvan teollisuuskadun puolella, viereisten tonttien kanssa yhteneviin maisemallisesti katutilaa ja teollisuusaluetta rajaaviin vehreisiin istutusalueisiin. Kaavamuutosta koskevan tontin osalta istutusalue ei ole valitettavasti toteutunut. Suunnittelualueen eteläpuoli rajautuu pääosin viereiseen tonttiin sekä osin puisto- ja lähivirkistysalueisiin, jotka jatkuvat tontin itäpuolella.

Alueen itäpuolella kulkee maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Espoonjoen vesistöalueeseen kuuluvia virtavesiä, kuten Pitkäkorvenoja, Myllypuro, Laitnäsinaja ja Juvanpuistonoja. Vantaan puolella idässä päin sijaitsee Jyyskarinoja, joka kuuluu myös Espoonjoen vesistön virtavesiin. Vesistöt kuuluvat Espoonjoen valuma-alueeseen. Liito-oravahavaintoja on Pienen teollisuuskadun päässä puistossa, reilun 350 m päästä alueesta.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kohdemerkinnällä osoitetaan keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) alue on osoitettu teollisuuden ja varastoinnin alueeksi (T). Alueella voidaan sallia myös suuria varasto- ja myyntitiloja vaativaa alueelle soveltuvaa kauppaa.

Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnittelualue on elinkeinoelämän ja teollisuuden aluetta (TP/T). Aluetta kehitetään yritysten ja työpaikkojen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuus-, varastointi- ja yhdyskuntateknisen huollon toimintaa sekä muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle ei tule sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka häiriintyvät ympäristöhäiriöistä, kuten raskaasta liikenteestä, melusta ja pölystä.

Alueella on voimassa 711300 Juvanmalmin teollisuusalue -asemakaava (hyväksytty 30.9.1983). Asemakaavan korttelin 81005 tontilla 5 sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Rakennustehokkuus kyseisellä tontilla on  $e=0.3$  ja sen saa sijoittaa yhdelle rakennusalueelle. Rakennukset saavat olla enintään 2-kerroksisia.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.-31.10.2023. Kaavaehdotukseen jätettiin nähtävilläoloaikana viisi lausuntoa ja kannanottoa.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota muun muassa rakentamisen aikaisten työmaavesien viivyttämiseen ja käsittelyyn, mahdollisesti pilaantuneiden maan ja pohjaveden selvittämiseen ennen rakentamista sekä pelastusajoneuvojen pääsemiseen rakennusten välittömään läheisyyteen.

Annettujen kannanottojen ja lausuntojen perusteella kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Kaava-alue osoitettiin kaavakartalla "saa"-merkinnällä, jolloin maaperän ja pohjaveden mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä ja alue on tarvittaessa kunnostettava.
- Hulevesimääräykseen lisättiin lause: Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta.

- Rakentamisen aikaisia vesiä koskien tarkennettiin määräys muotoon: Viivyttämistä ja käsittelyä koskevat veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia työmaavesiä.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Kaavamuutoksella nostetaan ainoastaan suunnittelualueena olevan tontin tehokkuutta. Käyttötarkoitukseen ei tehdä muutoksia. Rakennusalan muutetaan hieman siten, että tontin itäpäässä oleva rakennus sijaitsee kokonaan rakennusosalalla. Koko kaava-alueen maaperän ja pohjaveden mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä ja alue on tarvittaessa kunnostettava. Pysäköinti- ja hulevesimääräykset ajantasaistetaan. Tontin tehokkuus kasvaa  $e=0,30$ :sta  $e=0,60$ :een, mikä lisää laskennallista rakennusoikeutta 2 269 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin tehokkaampi käyttö ja sillä toimivien yritysten toiminta- ja laajentamismahdollisuudet.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 9.11.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %. Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosa, 50 %, 5 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutoksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäytösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakija

## **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 92

## **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Juvanmalminkäytävän osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 711305,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.9.2023 päivätyn Juvanmalminkäytävä - Juvamalmmsgången asemakaavan

muutosehdotuksen, piirustusnumero 7487, 81. kaupunginosassa Niipperi, alue 711305,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 711305 Juvanmalminkäytävä lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

- 711305b Juvanmalminkäytävä asemakaava
- 711305 Juvanmalminkäytävä kaavaselostus
- 711305 Juvanmalminkäytävä kaavaselostuksen liitteet