

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 92

§ 92

## **Juvanmalminkäytävä, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 711305, 81. kaupunginosa Niipperi**

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 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,

2  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **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 - Juvamalmmsgången, 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.

### 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 Pitkärvenoja, Myllypuro, Laitnäsiä 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 kävellen, 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 kaksikerroksisia.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 18.10.2021. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 30.11.2021 mennessä. Suunnitelmaan jätettiin kolme lausuntoa ja kannanottoa. HSY:llä, Caruna Espoolla ja Espoon kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Kaavamuutoksella nostetaan ainoastaan suunnittelualueena olevan tontin tehokkuutta. Käyttötarkoitukseen ei tehdä muutoksia. Rakennusalan muutetaan hieman siten, että tontin itäpäässä oleva rakennus sijaitsee kokonaan rakennusalueella. Pysäköinti- ja hulevesimääräykset ajantasaistetaan. Tontin tehokkuus kasvaa  $e=0,30$ :sta  $e=0,60$ :een, mikä lisää laskennallista rakennusoikeutta  $2\,269\text{ k-m}^2$ . Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin tehokkaampi käyttö ja sillä toimivien yritysten toiminta- ja laajentamismahdollisuudet.

### **Sopimusneuvottelut**

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

## **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 9.11.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 50 % ja kuulutuskustannuksista 1/2.

## **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
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, lausuntopyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

## **Liitteet**

- 1 711305 Juvanmalminkäytävä lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## **Oheismateriaali**

- 711305a Juvanmalminkäytävä asemakaava
- 711305 Juvanmalminkäytävä kaavaselostus
- 711305 Juvanmalminkäytävä asemapiirros ja ajoneuvotarkastelu