

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.04.2025 § 56

§ 56

## **Rajamaankuja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 720304, 85. kaupunginosa Kalajärvi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Keskisaari Ville  
Ehrnrooth Essi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Rajamaankujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 720304,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.4.2025 päivätyn Rajamaankuja - Råmarksgränden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7529, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720304,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Espoon kaupungin omistama rakentamaton liikerakennustontti teollisuus- ja varastorakennusten tontiksi.

Espoon kaupunki omistaa kaava-alueena olevan tontin. Vuonna 2002 hyväksytyssä asemakaavassa tontti on Juvanmalmin pohjoisen teollisuusalueen liikerakennusten korttelialue, johon alun perin on suunniteltu alueen palvelukeskusta. Tontille ei ole kuitenkaan löytynyt kiinnostunutta toimijaa, eikä sen tarpeellisuutta pidetä enää olennaisena. Tontti on edelleen rakentamaton, ja se on koko teollisuusalueen viimeinen rakentamaton rakennustontti. Espoossa on huomattava tarve työpaikkatonteille. Kaava-alueen tonttia kohtaa on esitetty runsasta kiinnostusta sen muuttamiseksi työpaikkatontiksi.

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten korttelialue (KL) muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Pieni osa kaava-alueesta osoitetaan katualueeksi.

Nuorta puustoa kasvavaan tontin itäiseen osaan osoitetaan alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena ja puustoisena. Puusto on juuristoalueineen suojattava työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2 722 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 700 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrä pienenee 1 478 k-m<sup>2</sup>:llä. Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Rajamaankuja – Råmarksgränden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7529, käsittää korttelin 85127 tontin 12, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720304.

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 5.6.2023 kirjatulla hakemuksella.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualueeseen kuuluu tontti 49–85–127–12. Tontti osa vuonna 2002 hyväksytyä ja vuonna 2004 lainvoimaista Juvanmalmin pohjoisen teollisuusalueen asemakaava-aluetta, jonka omistaa Espoon kaupunki. Teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi alueelle osoitettiin suunnittelukohteena oleva liikerakennusten tontti sekä vastapäätä, Rajamaankaaren toisella puolella, sijainnut huoltoaseman tontti.

Teollisuus- ja varastorakennusten tonteille on ollut kysyntää, mutta sekä liikerakennuksen että huoltoaseman tontille ei ole löytynyt kiinnostunutta toimijaa. Huoltoaseman tontti muutettiin vuonna 2020 asemakaavamuutoksella teollisuus- ja varastorakennusten tontiksi. Nyt kyseessä oleva suunnitteluala, liikerakennusten tontti, on edelleen rakentamaton. Suunnittelualueen koko on 2 722 m<sup>2</sup> ja sillä on käyttämätöntä rakennusoikeutta 2 177 k-m<sup>2</sup>.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

## **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee suojelualueen (Timmermalmin luonnonsuojelualue) länsipuolella sekä itä/länsi -suuntaisen viheryhteystarpeen eteläpuolella. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee seudullisesti merkittävä tie (Vihdintie).

## **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). Suunnittelualue on yleiskaavassa 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.

Suunnittelualueen itäpuolelle on alueellinen kokoojakatu (Juvanmalmintie) ja sen itäpuolelle virkistysalue (V). Virkistysalueella on osoitettu maakunnallinen ekologinen yhteys.

## **Asemakaava**

Alueella on voimassa 720300 Juvanmalmi III -asemakaava (lainvoimainen 2004). Korttelin 85127 kaakkoiskulmassa oleva tontti on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tontin tehokkuusluku on  $e=0.80$  ja suurin sallittu kerrosluku on 2 (II).

Tontille on sallittua rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 13.11.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 29.12.2023 mennessä. Mielipiteitä ei saatu yhtään kappaletta. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kolme kappaletta: Caruna Espoo Oy, HSY sekä Espoon kaupunginmuseo. Lausujilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

## **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten korttelialue (KL) muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Pieni osa kaava-alueesta osoitetaan katualueeksi.

Nuorta puustoa kasvavaan tontin itäiseen osaan osoitetaan alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena ja puustoisena. Puusto on juuristoalueineen suojattava työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on  $2\,722\text{ m}^2$  ja sillä on rakennusoikeutta  $700\text{ k-m}^2$ . Rakennusoikeuden määrä pienenee  $1\,478\text{ k-m}^2$ :llä. Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

## **Perittävät maksut**

Hakija ovat maksanut 10.11.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Liitteet**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 720304 Rajamaankuja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|---|

### **Oheismateriaali**

- 720304a Rajamaankuja asemakaava
- 720304 Rajamaankuja asemakaavaselostus