



Kaupunkisuunnittelulautakunta

09.04.2025

Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kokoustiedot

Aika 09.04.2025 klo 17:30 -
Paikka Teams
Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	3
3		Kokouksessa kuultavat selostukset	4
4		Leppävaaransilta asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 111403 51. kaupunginosa Leppävaara	5
5	1	Rajamaankuja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 720304, 85. kaupunginosa Kalajärvi	13

Espoo 2.4.2025

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.4.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

3/17

Kaupunkisuunnittelulautakunta

09.04.2025

2 Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan

3 Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat selostukset:

- Liikennekatsaus 2025

<https://www.espoo.fi/fi/liikennekatsaus-2025>

- Liikennebarometri 2024

<https://admin.espoo.fi/sites/default/files/2025-01/Liikennebarometri%202024.pdf>

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.04.2025

4

Leppävaaransilta asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 111403 51. kaupunginosa Leppävaara

Valmistelijat / lisätiedot:
Piironen Tiina
Westerlund Ina
Pennanen Tarja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Leppävaaransilta
asemakaavoituksen pohjaksi:

1.1
Rakennettu ympäristö

Leppävaaran keskustaa kehitetään kansainvälisen ideakilpailun voittaneen 'Walk Around' -suunnitelman pohjalta. Kilpailutyössä esitetyt massoitteet, kaupunkikuvalliset ratkaisut ja eri käyttötarkoitusten volyymit ovat lähtökohtina suunnittelulle. Kaavoituksen kautta ne voivat kuitenkin muotoutua siten, että määräävänä tekijänä on korkeatasoinen ja viihtyisä kaupunkiympäristö rakennusoikeuden suuren volyymin ja tehokkuuden sijaan. Kilpailun ratkaisseita suunnitteluelementtejä tulee edelleen kehittää ja niiden tulee näkyä myös lopullisessa suunnitelmassa.

Tavoitteena on monipuolinen ja toiminnallisesti sekoittunut keskusta-alue, jossa riittävät palvelut, kivijalkaliiketilat, asuminen, työpaikat, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet yhdistyvät muodostaen uutta urbaania kaupunkirakennetta.

Junaradan pohjoispuolelle luodaan korkeatasoinen kaupunkiympäristö, jossa Turuntien ja radan ylitykset toteutetaan rakennuksin ja kansirakentein. Radan eri puolet yhdistävistä kulkuyhteyksistä suunnitellaan viihtyisiä, ympäri vuorokauden liikkumisen mahdollistavia ja

turvallisia.

Alueelle muodostuu suurkorttelisto, joiden halki kulkee esteetön jalankulkureitistö. Uusi kaupunkirakenne jatkaa olemassa olevaa julkisten kaupunkitilojen sarjaa luomalla kävelypainotteisen kehän keskustan ja urheilupuiston välille. Laadukas, vihreä ja viihtyisä kävely-ympäristö on keskeinen osa uutta keskustaa. Kävelyreitistön varrella on erilaisia toiminnallisia julkisia ulkotiloja, reitille avautuvia liiketiloja, aukioita ja kaupunkipuistoja, jotka mahdollistavat eri kokoisten tilaisuuksien ja kampanjoiden järjestämisen.

Suunnittelualueen korkeimmat rakennukset sijoittuvat itäosaan. Rakennusten korkeus laskee idästä länteen, kohti Gransinmäkeä, jossa päiväkotitoimii näkymäpäättänä.

1.2

Liikkuminen

Alueesta kehitetään joukkoliikenteen solmukohta, joka on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Tavoitteena on kehittää alueen maantiemäisiä katualueita keskusta-alueen kaupunkirakenteeseen paremmin soveltuviksi varmistamalla samalla autoliikenteen sujuvuus, pysäköinnin helppous ja pysäköintipaikkojen riittävä määrä. Alueelle tavoitellaan keskitettyjä pysäköintiratkaisuja. Yleisen pysäköinnin riittävyys varmistetaan. Kilpailun voittaneen työn liikenneverkko on suunnittelun lähtökohta.

Keskusta-alue kehitetään jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi alueeksi, jonka suunnittelussa huomioidaan jalankulun houkuttelevuus, sujuvuus, turvallisuus, orientoitavuus ja esteettömyys. Turuntien ja rata-alueen ylittävältä yhteydeltä mahdollistetaan yleinen jalankulku, josta on suorat yhteydet bussipysäkeille, asemalaitureille ja joukkoliikenneterminaliin. Alueen saattoliikenne suunnitellaan toimivaksi.

Turuntien varren jalankulku- ja pyörätie parannetaan baanatasoiseksi yhteydeksi. Pyöräpysäköintiä sijoitetaan riittävästi baanan varteen. Baanan ja muun liikenteen risteäminen suunnitellaan turvalliseksi.

Suunnittelualueelle mahdollistetaan pikaraitiotie.

1.3

Viherympäristö

Pihat ja julkiset ulkotilat muodostavat yhdessä alueen monipuolisen viherveston. Alueen lähivirkistysmahdollisuuksia ja kaupunkivihreän määrää lisätään nykytilanteeseen nähden.

Ilmastomuutoksen vaikutuksiin varaudutaan suosien monihyödyllisiä luontopohjaisia ratkaisuja, joilla lisätään viihtyisyyttä, viivytetään ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta

09.04.2025

suodatetaan hulevesiä, tuetaan luonnon monimuotoisuutta ja parannetaan pienilmastoa. Viherympäristö suunnitellaan ensisijaisesti maanvaraisena mahdollistaen kasvillisuudelle hyvät kasvuolosuhteet ja hulevesien viivyttämisen kasvillisuuden avulla.

Piha-alueista suunnitellaan vehreitä, viihtyisiä ja yhteisöllisyyttä tukevia. Pihat liittyvät luontevasti ympäröivään julkiseen ulkotilaan ja näiden väliset siirtymät ovat helposti hahmotettavissa. Pihojen mitoituksessa huomioidaan riittävät oleskelu- ja leikkialueet.

1.4

Energia

Asemakaavan tavoitteena on tukea Espoon hiilineutraalisuustavoitteiden toteutumista suunnittelemalla ilmastoviisasta kaupunkiympäristöä. Kaavoituksen keinoin mahdollistetaan ja tuetaan energiatehokasta rakentamista ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöä.

1.5

Yhteisöllisyys, sosiaalinen kestävyys ja vuorovaikutus

Kaupunkitiloista suunnitellaan toiminnallisesti monipuolisia, huomioiden eri käyttäjäryhmät ja vuodenajat. Tavoitteena on luoda alueen asukkaille ja toimijoille yhteisöllisyyttä tukevaa julkista ja turvallista tilaa, joka kutsuu oleskelemaan ja viihtymään. Kivijalkatiloja sijoitetaan paikkoihin, joissa on paljon jalankulkijoita ja hyvä näkyvyys, ja jalankulkuympäristössä otetaan huomioon ihmisen mittakaava.

Sosiaalisen kestävyuden edistämiseksi luodaan kaupunkiympäristöjä, joissa kaikki asukkaat tuntevat olonsa tervetulleiksi ja osallisiksi. Osallistava suunnittelu on keskeisessä roolissa, ja asemakaavoituksen aikana järjestetään monipuolisia vuorovaikutustilaisuuksia. Asukkaiden ja yrittäjien näkemyksiä ja toiveita alueen kehittämisestä kerätään aktiivisesti.

2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Leppävaaran keskustan radan pohjoispuolista aluetta kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun voittaneen 'Walk Around' -suunnitelman pohjalta. Kilpailulla haettiin ideaa, joka parhaiten sitoo Leppävaaran etelä ja pohjoispuolet toisiinsa

yhtenäiseksi keskusta-alueeksi muodostaen samalla asemaympäristöstä helposti saavutettavan joukkoliikenneterminaalikokonaisuuden. Voittanut suunnitelma on arkkitehtonisesti, kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ja toteutuessaan lisää alueen tunnistettavuutta ja vetovoimaa.

Kaavamuutosalue on kooltaan noin 18,6 hehtaaria ja tavoitteena on mahdollistaa rakennusoikeutta yhteensä noin 150 000 k-m², josta asumista olisi noin 80 000–100 000 k-m². Tämä tarkoittaisi laskennallisesti noin 1 600–2 000 asukasta. Alueelle mahdollistetaan päiväkotia.

Alue tulee kehittymään vaiheittain seuraavien 10–20 vuoden aikana. Koko alueen toteutuksen edellytyksenä on paloasemalle ja VPK:lle korvaavan sijainnin osoittaminen paloasemaverkoston kannalta sopivaan paikkaan. Uuden sopivan paikan kartoittaminen on aloitettu pelastuslaitoksen kanssa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on myöntänyt suunnitteluvaramuksen 10.02.2025 YIT Business Premises Oy:lle, YIT Infra Oy:lle ja YIT Housing Oy:lle.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 10.2.2025 päättämään suunnitteluvaramukseen perustuen.

Kaavoitusta on haettu 20.2.2025 ja 24.1.2025 kirjatulla hakemuksella.

Kaavamuutos on Espoon kaupunkisuunnittelun vuoden 2025 työohjelmassa.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue käsittää lounaisosan Pohjois-Leppävaaran keskusta-alueesta, osan Gransinmäestä sekä Leppävaaran aseman välittömän lähiympäristön. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Laurea-ammattikorkeakouluun, Leppävaaran urheilupuistoon ja Konstaapelinkatuun, etelässä Sellon suunniteltuun laajennukseen ja itä-länsi-suunnassa Kehä I:stä Gransinmäki -nimiseen katualueeseen.

Suunnittelualueen yleisilme on hajanainen, ja kaupunkikuvaa hallitsevat laajat katu-, rautatie- ja pysäköintialueet. Suuri osa olemassa olevista korttelialueista on rakentamattomia. Portinvartijantien ja Ratsukadun välissä sijaitsevat Leppävaaran paloasema ja VPK. Leppävaaranraitin ja Läkkipänaukion välissä sijaitsee kaavamuutoksessa mukana oleva yksityisessä omistuksessa oleva kaksikerroksinen liikerakennusten korttelialue. Konstaapelinkatuun rajautuva Leppävaaranraitti sekä sen itäpuolella sijaitseva Leppävaaran terveystasema ovat osa kaavamuutosaluetta.

Turuntien eteläpuolella on yksi Suomen vilkkaimmista joukkoliikenneterminaaleista ja kauppakeskus Sello.

Alueella on sekä kaupungin, valtion että yksityisen tahon maanomistusta.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on osoitettu kaavassa keskustatoimintojen alueeksi. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Maakuntakaavassa Leppävaaran kohdalla on merkinnät pääradasta, seudullisesti merkittävästä tiestä, joukkoliikenteen vaihtopaikasta ja liityntäpysäköintialueesta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualueen itäosa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-K), jolle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueen läntinen osa on määritelty yleiskaavassa julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Liikenneverkkoon ja liikkumiseen liittyen yleiskaavaan on merkitty ohjeellisesti yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu, kaksiajoratainen päätie tai pääkatu.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Luonnoksessa

suunnittelualue on osoitettu kaupunkikeskuksen alueeksi (C1). Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Aluetta kehitetään ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Leppävaaran keskus pohjoinen II/koulukeskus, 110700.
Suunnittelualueelle on osoitettu katua.

Leppävaaran keskus pohjoinen I, Ydinkeskus, 110600. Suunnittelualueelle on osoitettu katualuetta, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta ja katuaukio tai tori.

Leppävaaran keskus pohjoinen I, Ydinkeskus, muutos 110601.
Suunnittelualueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KLT) sekä tori.

Leppävaaran keskus pohjoinen I, Ydinkeskus, 110609. Suunnittelualueelle on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS).

Gransinmäki 110800. Suunnittelualueelle on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), yleisten rakennusten korttelialue (Y), maisemanhoitoalue (EM), katualuetta ja jalankululle ja pyöräilylle varattua katua.

Portinvartija, 115500. Suunnittelualueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), toimistorakennusten korttelialue KT) ja katua.

Mestarintunneli 115900. Suunnittelualueelle on osoitettu toimistorakennusten korttelialue (KTY-1), yleisen tien aluetta (LT), jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua ja katua.

Puustellinmäki, 110514. Suunnittelualueelle on osoitettu katua.
Turuntie, 117500. Suunnittelualueelle on osoitettu katua.

Ymmersta, 160101. Suunnittelualueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR).

Leppäviita, 114900. Suunnittelualueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR).

Leppävaaran liikekeskus I, 111400. Suunnittelualueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR).

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 5.2.2025.

Kaavalliset tavoitteet ja sisältö

Pohjoispuolen kaavamuutoksella luodaan Leppävaaraan monipuolinen ja toiminnallisesti sekoittunut keskusta-alue, jossa palvelut, asuminen, työpaikat, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet yhdistyvät muodostaen uutta urbaania kaupunkirakennetta. Tiivis ja tehokas keskusalue toimii suunnitelman urbaanina sydämenä. Keskustan kohokohdaksi ja yhdistäväksi alueeksi muodostuu Turuntien päälle sijoittuva keskustakortteli, joka luo Leppävaaralle tunnistettavan keskipisteen kaikista lähestymissuunnista.

Korttelirakenne kevenee ja monipuolistuu Gransinmäen suuntaan, missä asuinkerrostalojen mittakaava laskee ja korttelirakenne väljenee länteen päin mentäessä. Gransinmäen keskipisteeksi ja kävelyreitit näkymäpäätteeksi sijoittuu päiväkotit.

Pohjois-Leppävaaran korttelialueet liittyvät kävelyreittiin, joka yhdessä olemassa olevan Leppävaaranratin kanssa muodostaa jalankulun kehänreitin. Reitin varrella on erilaisia toiminnallisia ulkotiloja, reitille avautuvia liiketiloja, aukioita ja kaupunkipuistoja. Uusi viihtyisä ja esteetön reitinos yhdistää Leppävaaran kehittyvän kampusalueen ja liikuntapuiston länsipuolelta osaksi keskusta-alueita. Tämä reitti laajentaa keskusta-alueen jalankulkuympäristöä ja tukee kestävästä liikkumisesta.

Luonnonympäristö, viheralueet ja pihat

Kaavamuutos mahdollistaa kaupunkivihreän määrän lisäämisen keskusta-alueella. Kaupunkivihreä toimii hiilinieluna, parantaa kaupunkitilojen viihtyisyyttä ja tukee luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi vehreät kaupunkitilat tarjoavat asukkaille mahdollisuuksia virkistykseen ja ulkoiluun sekä auttavat sopeutumaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, kuten lämpösaarekeilmiöön ja tulviin. Maanvaraiset pihat ja aukiot mahdollistavat hyvät kasvuolosuhteet kasvillisuudelle sekä hulevesien ohjaamisen kasvillisuuden käyttöön.

Hulevettä käsitellään laajasti kaikilla ulkoalueilla sekä kaupunkimaisina elementteinä että luontoaiheina. Alueen hulevedet hyödynnetään ja viivytetään mahdollisimman lähellä niiden syntypaikkaa, ja hulevesikosteikot parantavat veden laatua ennen sen johtamista Monikonpuroon.

Piha-alueet ja julkiset ulkotilat liittyvät toisiinsa ja muodostavat yhdessä vihreän, viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä tukevan kokonaisuuden.

Liikenne

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset joukkoliikenteen hyvälle saavutettavuudelle ja laadukkaalle palvelutasolle sekä häivyttää Leppävaaran keskustan läpi kulkevien liikenneväylien estevaikutusta. Kaupunkirakenteessa huomioidaan ajoneuvoliikenteen sekä pysäköinnin toimivuus.

Kaavamuutoksella parannetaan kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuutta. Alueen läpi toteutetaan itä-länsi-suuntainen pyöräilyn baanayhteys. Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen vähentää liikenteen päästöjä, parantaa ilmanlaatua ja edistää ihmisten fyysistä ja henkistä hyvinvointia.

Suunnittelussa varaudutaan myös mahdollisiin tuleviin raidehankkeisiin.

Mitoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuin-, toimisto-, liike-, palvelu-, hotelli- ja muita keskustamaisia toimintoja yhteensä noin 150 000 k-m².

Selvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset.

Perittävät maksut

Asemakaavan muutoksen hakijoille on ilmoitettu, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimis- ja käsittelykuluja.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Asukastilaisuuden järjestäminen

Oheismateriaali

- 111403 Leppävaaransilta havainnekuva

Kaupunkisuunnittelulautakunta

09.04.2025

Asianumero 2213/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.04.2025

5

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Keskisaari Ville
Ehnrooth 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

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 varistorakennusten 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 m² ja sillä on rakennusoikeutta 700 m². Rakennusoikeuden määrä pienenee 1 478 k-m²:llä. Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Suunnittelualueen 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 hyväksyttyä 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 suunnittelualue, liikerakennusten tontti, on edelleen rakentamaton. Suunnittelualueen koko on 2 722 m² ja sillä on käyttämätöntä rakennusoikeutta 2 177 k-m².

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 m² ja sillä on rakennusoikeutta 700 k-m². Rakennusoikeuden määrä pienenee 1 478 k-m²: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 maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

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

Liitteet

- 1 720304 Rajamaankuja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

17/17

Kaupunkisuunnittelulautakunta

09.04.2025

Oheismateriaali

- 720304a Rajamaankuja asemakaava
- 720304 Rajamaankuja asemakaavaselostus