

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.08.2025 § 90

§ 90

Rajamaankuja, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, 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. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Rajamaankujan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 720304,

2

hyväksyy 9.4.2025 päivätyn Rajamaankuja – Råmarksgränden asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7529, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720304.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

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 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 13.11.2023.

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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 9.4.2025. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.4.-27.5.2025. Nähtävilläoloaikana saatiin neljä lausuntoa ja yksi kannanotto. Muistutuksia ei jätetty.

Asemakaavan muutos

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).

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on 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
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet: ei kukaan.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.04.2025 § 56

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.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

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

Oheismateriaali

- | | |
|---|--|
| - | 720304a Rajamaankuja asemakaava |
| - | 720304 Rajamaankuja asemakaavaselostus |
| - | 720304 Rajamaankuja asemakaavaselostuksen liitteet |