

Asianumero 8210/10.02.03/2021

Aluenumero 711305

Juvanmalminkäytävä

Asemakaavan muutos

81. kaupunginosa, Niiperi
Osa korttelia 81005

Muutetaan asemakaavaa:
Aluenumero 711300

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7487.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Niiperin kaupunginosassa, Juvanmalmin teollisuusalueella, korttelin 81005 tontilla 5. Suunnittelualueen osoite on Juvan teollisuuskatu 21a.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja 21.5.2021 kirjatulla hakemuksella.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Juha Miettinen

Puh. 040 508 9198

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3	Suunnittelun vaiheet	5
2	Lähtökohdat	6
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	6
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	6
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	6
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	6
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	6
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	6
2.2	Maakuntakaava	7
2.3	Yleiskaava	8
2.4	Asemakaava	10
2.5	Rakennusjärjestys	11
2.6	Tonttijako	11
2.7	Rakennuskiellot	11
2.8	Pohjakartta	12
2.9	Maanomistus	12
2.10	Maaperä	12
2.11	Rakennettu ympäristö	13
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	13
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	13
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	13
2.11.4	Palvelut	13
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto	13
2.12	Liikenne	14
2.12.1	Ajoneuvoliikenne	14
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily	15
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	15
2.12.4	Joukkoliikenne	16
2.13	Luonnonolosuhteet	17
2.14	Suojelukohteet	17
2.15	Ympäristön häiriötekijät	17
3	Asemakaavan tavoitteet	17
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	17
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	17
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	17
4.1	Yleisperustelut	17
4.2	Mitoitus	18
4.3	Maankäyttö	18
4.3.1	Korttelialueet	18
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	18

4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	18
4.4	Liikenne	18
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	18
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	19
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
4.4.4	Joukkoliikenne	19
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	19
4.6	Luonnonympäristö	19
4.7	Ympäristön häiriötekijät	19
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	20
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	20
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	20
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	20
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	20
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	21
6	Asemakaavan toteutus.....	21
6.1	Rakentamisaikataulu	21
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	21
6.3	Toteutuksen seuranta	21
6.4	Sopimukset.....	21
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	21
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	21
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	21
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	21
7.2	Kaavaehdotus.....	22
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	22
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	22
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	23
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	23
7.5	Käsittelyvaiheet	23

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Asemapiirros ja ajoneuvotarkastelu

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Juvanmalminkäytävä 711305.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alue on kaavoitettu ja osa laajempaa teollisuusaluetta. Pinta-alaa suunnittelualueella on 7 563 m². Tontin tehokkuusluku on $e=0.3$, joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 2 269 k-m².

Tontilla sijaitsee kahden yrityksen teollisuus-, varasto- ja konttoritiloja. Tontin piha-alueet koostuvat lähes täysin asvaltoiduista 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 (Juvanmalminkäytävä). 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, Laitnäsiä ja Juvanpuistonjoja. Vantaan puolella idässä päin sijaitsee Jyyskarinoja, joka kuuluu Espoonjoen vesistön virtavesiin. Liito-oravahavaintoja on Pienen teollisuuskadun päässä olevasta puistosta, reilun 350 m päässä kaava-alueesta.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutos koskee korttelin 81005 tonttia 49-81-5-5. Tontin koko on 7 563 m². Tontin käyttötarkoituksmerkintä säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T). Tontin tehokkuusluku kasvaa $e=0,3$:sta $e=0,60$:een. Asemakaavan myötä tontilla on rakennusoikeutta 4 538 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli tontin omistajalta 21.5.2021. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 27.10.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 1.11.-30.11.2021.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta.
- Tavoitellaan edellytyksiä vähähiiliselle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijassa olemassa olevaan rakenteeseen.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotantoon ja sen logistisiin tarpeisiin.
- Turvataan energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espeen alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-
maakuntakaava.

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaava-alue sijaitsee ruskealla pystyviivoituksella merkityllä
taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan
keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön
kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämi-
sellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille,
ja lyhyille asiointimatkoille kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taa-
jamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävää tai kehitettävissä sel-
laiseksi.

Kaava-alueen itäpuolitse on vihreällä kaksisuuntaisella nuolella merkitty viheryhteys-
tarve. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyksestä ver-
kostosta ne yhteystarpeet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä joh-
tuvaa yhteensovittamista.

Kaava-alueen koillispuolella on turkoosinvihreällä osoitettu, Vantaan kaupungin puo-
lella sijaitseva, Timmermalmin luonnonsuojelualue sekä eteläpuolella valtakunnalli-
sesti merkittävä kaksiajoratainen tie, Kehä III.



Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -maakuntakaavasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä tähdellä.

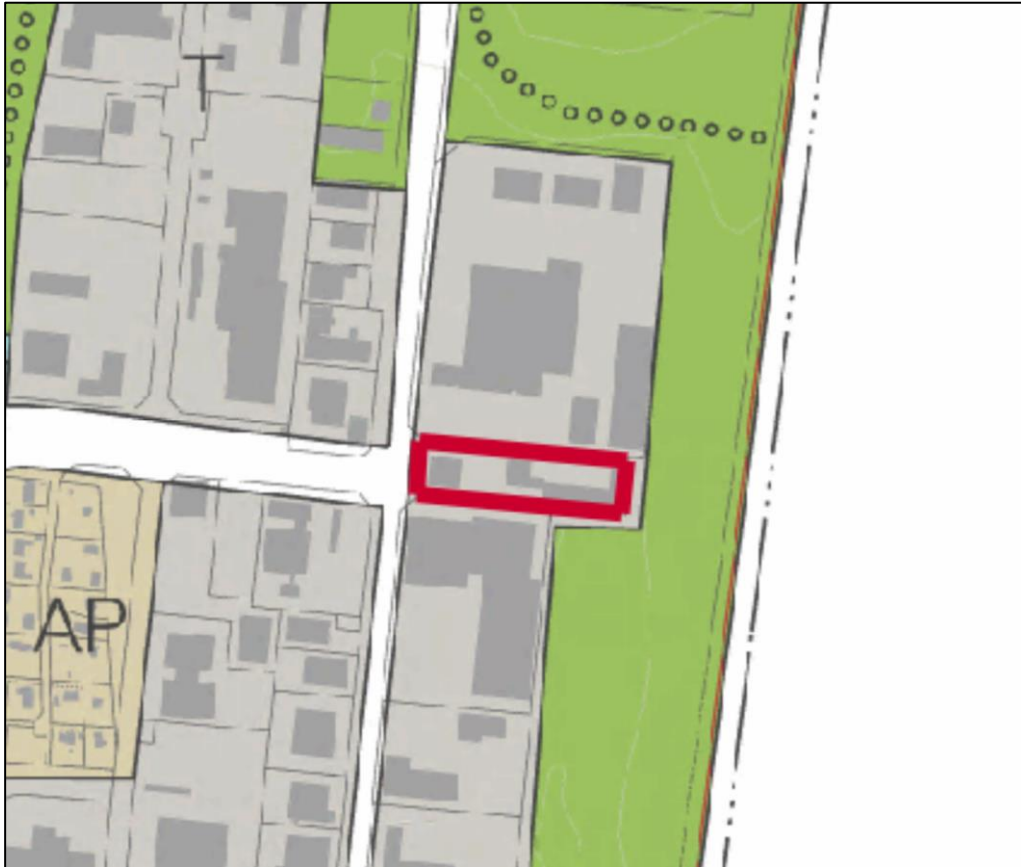
2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.

Yleiskaavassa alue on varattu teollisuuden ja varastoinnin alueeksi (T). Alue varataan ensisijaisesti teollisuudelle ja varastoinnille sekä niitä palveleville tiloille. Alueella voidaan sallia myös suuria varasto- ja myyntitiloja vaativaa alueelle soveltuvaa kauppaa. Kaava-alueen ja Vantaan rajan välinen alue on osoitettu virkistysalueeksi.



Kuva 3. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Alueella on hyväksytty Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). Valtuusto hyväksyi yleiskaavan 7.6.2021. Uudenmaan ELY-keskus jätti päätöksestä oikaisu-
hotuksen. Kaupunginvaltuusto päätti uudelleen yleiskaavan hyväksymisestä
15.11.2021. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 27.1.2023 kaikki POKE-yleiskaavaa
koskevat valitukset.

Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä on kuitenkin valitettu korkeimpaan hallinto-
oikeuteen. Alueella voimassa olevat toimenpiderajoitukset jatkuvat, kunnes yleiskaava-
van hyväksymispäätös saa lainvoiman.

Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnittelualue on osoitettu elinkeinoelämän ja teollisuuden alueeksi (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.



Kuva 4. Ote hyväksytystä, mutta vielä vahvistamattomasta yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

2.4

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 711300 Juvanmalmin teollisuusalue -asemakaava (hyväksytty 30.9.1983). Korttelin 81005 tontti 5 on siinä osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), jonka tehokkuusluku on $e=0,3$. Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää tontilla sijaitsevan laitoksen toimistotiloja varten.

Lähimpien naapuritonttien tehokkuus vaihtelee $e=0,4..0,55$ välillä. Lähin tehokkuudella $e=0,60$ oleva teollisuustontti sijaitsee vajaan 400 metrin päässä.

Tontin läntisessä reunassa on puilla ja pensailla istutettava alueen osa, johon on istutettava puita vähintään 3 metrin etäisyydelle toisistaan. Tontin pohjoisosassa on alueen osa, joka ei ole rakennusala.

Tontin pohjoispuolella on rakentamaton jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Sen pohjoispuolella sekä tontin eteläpuolella on teollisuudelle ja varastoinnille varattuja alueita. Suunnittelualueen länsipuolella on katualue (Juvan teollisuuskadun ja Juvan tien risteysalue) ja itäpuolella lähivirkistysalue.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

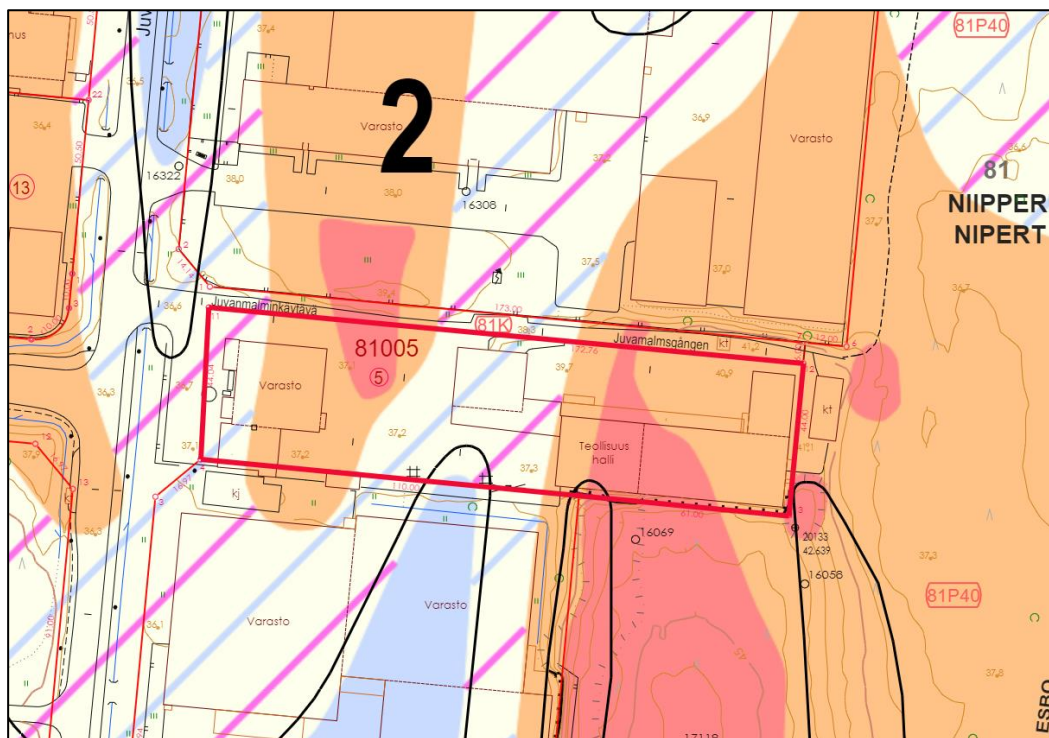
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Suunnittelualan omistaa yksityinen kiinteistöyhtiö.

2.10 Maaperä

Alueen maaperä koostuu moreenista (oranssi), kalliosta (punainen) sekä kitkamaalajista (hiekkasora/moreeni), jonka päällä on alle 3 metrin kerros esimerkiksi silttiä tai savea (raidotettu keltainen).



Kuva 6. Ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksista.

Rakennettavuusluokituksen mukaan kaava-alue on pääosin normaalisti rakennettavaa (2). Eteläreunan keskellä on pieni osa vaikeasti rakennettavaa syvä pehmeikköä ja sen itäpuolella vielä pienempi osa vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa.

Espoon seudun ympäristöterveys (Espoon kaupunki) otti lokakuussa 2021 talousvesinäytteet kiinteistöltä. Näytteissä havaittiin vinyylidikloridia yli WHO:n terveysperusteisen enimmäispitoisuussuosituksen (0,42 µg/l, suosituksen ollessa < 0,30 µg/l). Kiinteistölle annettiin juomaveden käyttökielto, kunnes asia on selvitetty, korjaavat

toimenpiteet tehty ja veden laatu varmistettu näytteenotoin. Espoon seudun ympäristöterveydelle toimitettiin lokakuussa 2022 uusintanäytteiden tutkimustulokset. Tutkituilta ominaisuuksiltaan vesi täytti talousveden laatuvaatimukset ja -suositukset. Veden käyttökielto purettiin 7.11.2022.

Elokuussa vuonna 2021 suoritti ympäristöluvan vastuunvalvoja ELY-keskuksesta jäätteenkäsittelyyn liittyvän tarkastuksen ja tutustumisen kiinteistöllä toimivaan säiliöiden puhdistusta harjoittavaan yritykseen. Tarkastuksessa ei löydetty huomautettavaa.

Toukokuussa 2022 suoritettiin kiinteistönomistajan toimesta kiinteistöllä maanäytteenotto mahdollisen pilaantumisen selvittämiseksi. Maa-aineksesta laaditun selvityksen perusteella ei varsinaisesti voitu tehdä toimenpiteitä tai johtopäätöksiä, sillä selvitys oli Espoon kaupunkitekniikan keskuksen arvion mukaan melko puutteellinen.

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontilla sijaitsee useampia teollisuusrakennus. Näiden käyttämä kerrosala on yhteensä 1 476 k-m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontilla on rakennusoikeutta 2 269 k-m², joten tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 793 k-m².

Tontin toimintoja oli laajennettu luvatta tonttirajojen ulkopuolelle Espoon kaupungin omistamien katualueen ja kiinteistön puolelle. Kiinteistönomistaja on sittemmin tehnyt kaupungin tonttiyksikön kanssa vuokrasopimuksen kyseisten alueiden käytöstä.

2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Suunnittelualue kuuluu osana eteläiseen Juvanmalmin teollisuusalueeseen. Tämä noin 90 hehtaarin kokoinen teollisuusalue on rakentunut asemakaavan mukaisesti.

2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat suunnittelualueen länsipuolella noin 300 metrin päässä. Tontilla sijaitsee muutamien pienehkön yrityksen työpaikkoja.

2.11.4 Palvelut

Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Niipperissä noin 1 kilometrin päässä.

2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto

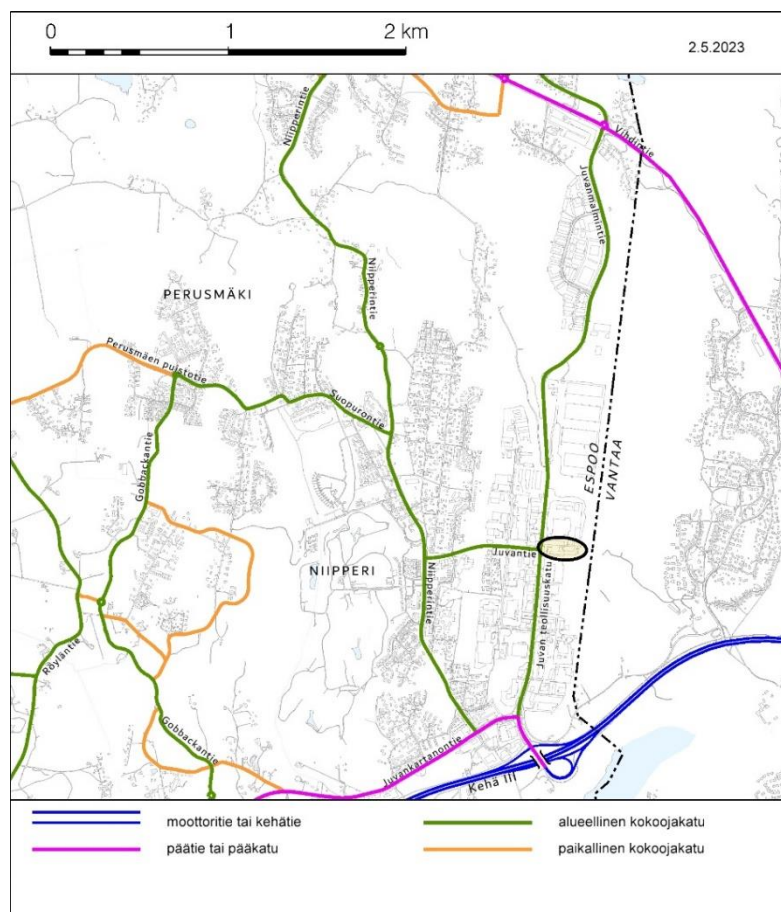
Alueella on valmis sähköverkko ja kunnallistekniikka.

2.12 Liikenne

2.12.1 Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue sijaitsee Juvan teollisuuskadun varrella, joka on luokitukseltaan alueellinen kokoojkatu. Ajoneuvoliikenne Juvan teollisuuskadulle tulee Vihdintieltä (päätie), Juvantieltä (alueellinen kokoojkatu), Juvankartanontieltä (pääkatu) sekä Kehä III:lta (kehätie).

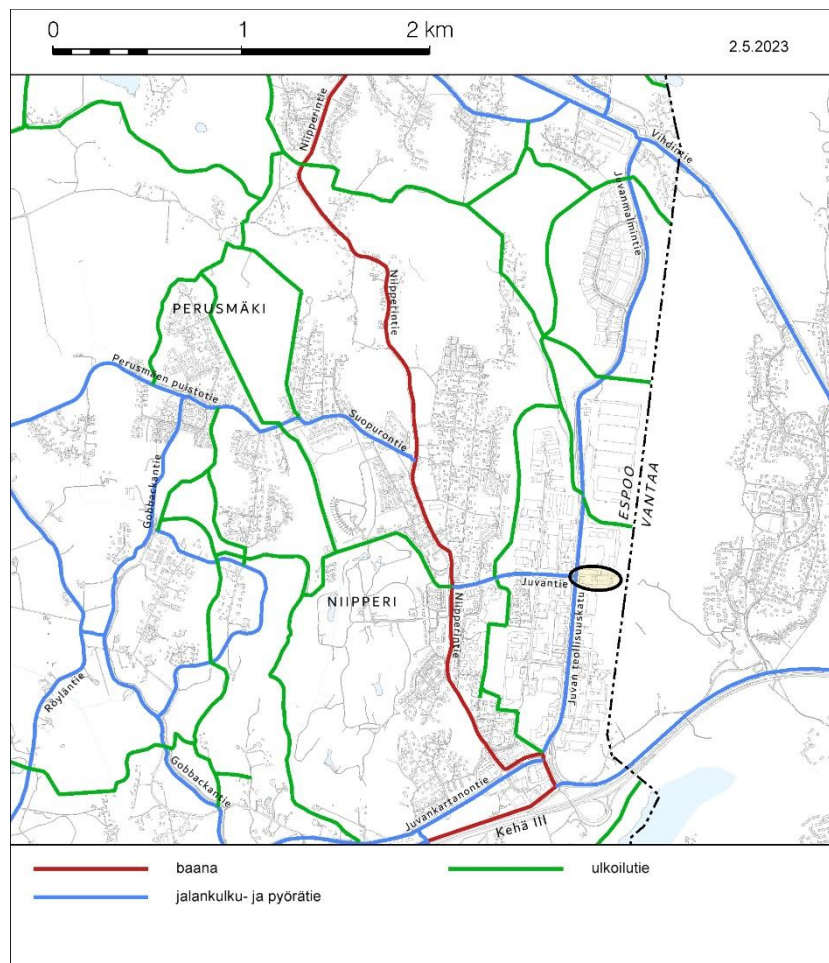
Keskimääräinen liikenne Juvan teollisuuskadulla vuonna 2022 oli kaava-alueen pohjoispuolella 3 600 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja kaava-alueen eteläpuolella 6 900 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Ennusteen mukaan liikennemäärä tulee olemaan vuonna 2050 Juvan teollisuuskadulla kaava-alueen pohjoispuolella noin 5 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja kaava-alueen eteläpuolella noin 12 900 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.



Kuva 7. Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa.

2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Juvan teollisuuskadulla sekä Juvantiellä on yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Niipperintielle, kaava-alueelta noin 700 metriä Juvantietä länteen, on pyöräilyn tavoiteverkossa suunniteltu baanayhteys. Suunnittelualueen pohjoisreunaan rajautuu ajantasaisen asemakaavan mukainen toteutumaton jalankululle ja pyöräilylle varattu pp-yhteys (Juvanmalminkäytävä).



Kuva 8. Suunnittelualueen sijainti jalankulku- ja pyöräiliikenteen tavoiteverkossa.

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

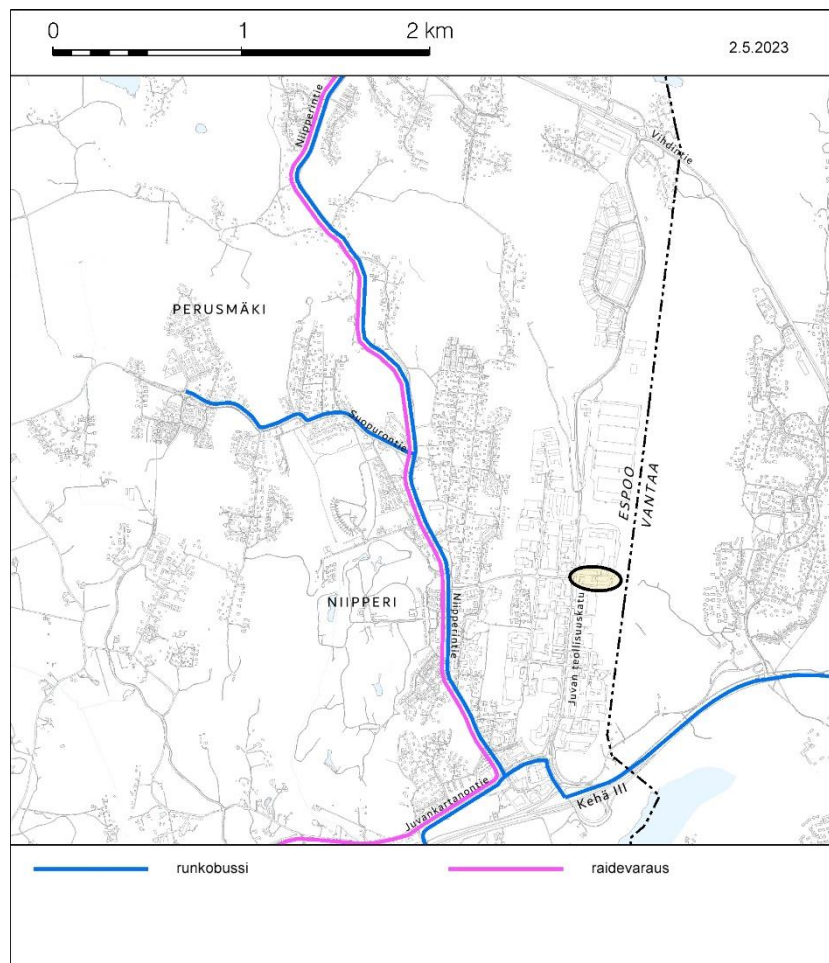
Kaava-alueella on tonttiliittymä, joka liittyy Juvan teollisuuskadulle. Pysäköinti tapahtuu kiinteistöllä. Noin 250 metrin päässä kaava-alueelta länteen, Lätisen teollisuuskadun varrella, on kadunvarsipysäköintiä noin 28 henkilöauton tarpeisiin. Lisäksi noin 400 metriä kaava-alueelta Juvan teollisuuskatua etelään sijaitsee pysäköintiin tarkoitettu LP-alue, jolle mahtuu noin 56 henkilöautoa.

Kiinteistönomistaja on sopinut kaupungin tonttiyksikön kanssa, että rakentamattomalle kevyen liikenteen väylälle (Juvanmalminkäytävä) varattua aluetta voi käyttää pysäköintiin siihen asti, kunnes Juvanmalminkäytävä tullaan rakentamaan.

2.12.4 Joukkoliikenne

Kaava-alueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Juvan teollisuuskadulla noin 70 metrin päässä, sekä Juvantiellä noin 200 metrin päässä. Pysäkkejä liikennöi linjat 236V (Leppävaara – Serena), 582V (Espoon keskus – Kalajärvi), sekä 583K (Aviapolis – Perusmäki).

Joukkoliikenteen tavoiteverkossa Niipperintielle on alustavasti suunniteltu joukkoliikenteen runkoyhteys (mahdollinen pikaraitiotie) välille Kalajärvi – Leppävaara. Niipperintielle on myös alustavasti suunniteltu runkobussiyhteys.



Kuva 9. Suunnittelualan sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.13 Luonnonolosuhteet

Muutosalue on kokonaan rakennettua ympäristöä ja ei sisällä luonnonympäristöä. Alueen länsireunassa on istutusalue katualueeseen rajautuen. Alue on asfaltoitua teollisuusaluetta ja maastonmuodoiltaan tasaista. Asfaltoitu pinta ja vähäinen kasvillisuuden määrä saattavat omalta osaltaan aiheuttaa lämpösaarekeilmiötä.

2.14 Suojelukohteet

Muutosalueella ei ole suojelukohteita.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kantautuu viereisten katujen tieliikenteen aiheuttamaa melua. Juvanmalmi kuuluu lentomelualueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren A-painotettu ääneneristävyys lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Espoon kaupungissa on kaavoitettuja työpaikka-alueita kysyntää vähäisempi määrä. Siksi on perusteltua ja toivottavaa, että tähän tarkoitukseen asemakaavoitetut alueet käytetään tehokkaasti, vaikutukset ihmisiin, luontoon ja muuhun ympäröivään yhdyskuntaan huomioon ottaen.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajan tavoitteena on nostaa tontin tehokkuutta ja mahdollistaa toiminnan laajentaminen.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kaavamutoksella 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 $k\text{-m}^2$. Kaavamutoksella mahdollistetaan tontin tehokkaampi käyttö ja sillä toimivien yritysten toiminta- ja laajentamismahdollisuudet.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 7 562 m².

Kokonaiskerrosala on 4 538 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,60$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 2 269 k-m².

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 50 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Muutosalue on pienteollisuusaluetta. Alueen pienteollisuustontteja rajaa maisemassa yhtenäinen istutettu kasvillisuusalue. Suunnittelualueen käyttötarkoituksmerkintä säilyy teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueena (T). Kaavassa on yksi rakennusala, jolle on osoitettu tehokkuus $e=0.60$, mikä vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 4 538 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Rakennusalan muutetaan hieman siten, että tontin itäpäässä oleva rakennus sijaitsee kokonaan rakennusosalalla.

Asemapiirroksen mukaan on lisärakentamista suunniteltu korottamalla osa nykyisistä rakennuksista 2-kerroksisiksi, ei uusia erillisiä rakennuksia rakentamalla.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaava-alueen länsiosassa oleva, viereisten tonttien kanssa yhtenevä, 8,5 metriä leveä istutettava alueen osa jätetään ennalleen.

Tontin ulkopuolella, pohjoisreunaan rajautuva, toteutumaton jalankululle ja pyöräilylle varattu yhteys (Juvanmalminkäytävä) säilytetään.

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavamuuotos lisää hieman ajoneuvoliikennettä Juvan teollisuuskadulla.

Kaavamuuotoksella ei ole kuitenkaan merkittäviä vaikutuksia ajoneuvoliikenteeseen.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia alueen jalankulun ja pyöräliikenteen verkostoon. Tontin pohjoisreunaan rajautuva toteutumaton jalankululle ja pyöräilylle varattu yhteys (Juvanmalminkäytävä) säilytetään.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueen tonttiliittymä säilyy entisellään. Tehokkuuden noston myötä kiinteistölle osoitetaan tätä vastaava määrä uusia pysäköintipaikkoja. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yleisen pysäköinnin järjestelyihin.

Kaavassa autopaikkoja tulee toteuttaa:

- 1 ap / 200 k-m² varastotiloja kohti
- 1 ap / 100 k-m² teollisuustiloja kohti
- 1 ap / 50 k-m² toimistotiloja kohti

Pyöräpysäköintiä tulee toteuttaa:

- 1 pp / 2 000 k-m² varastotiloja kohti
- 1 pp / 1 000 k-m² teollisuustiloja kohti
- 1 pp / 80 k-m² toimistotiloja kohti.

Puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

4.4.4 Joukkoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteeseen.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maaperään tai rakennettavuuteen, joista on mainittu kohdassa 2.10.

4.6 Luonnonympäristö

Asemakaavalla ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Huomioiden kaavamuutosalueen käyttötarkoitus, ympäröivän katuverkon tieliikennemelua tai lentomelua ei ole kaavamääräyksen tarpeen torjua.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Kasvillisuuden lisääminen puilla ja pensaille istutettavalle alueen osalle luo viihtyisemmän ympäristön ja parantaa kaupunkikuvaa. Lisäksi täysikokoisen puuston varjot viilentävät ilmaa alueella.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan muutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia alueen maa- ja kallioperään. Hulevesien määrä alueella pysyy samana, sillä läpäisemättömän pinnan määrään ei ole tulossa muutosta. Hulevesien määrällisestä viivyttämisestä määrätään kaavamääräyksiin. Viivyttämistä ja käsittelyä koskevat veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia työmaavesiä.

Varovaisuusperiaatteen mukaan asemakaavassa on merkintä mahdollisesti pilaantuneesta maasta ja pohjavedestä. Espoon ympäristönsuojelulla on tietoa, että kaava-alueella on mahdollisesti öljyn ja liuottimien pilaamaa maata sekä havaittu haitallisia aineita juomavedessä. Maaperän ja pohjaveden mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä ja alue on tarvittaessa kunnostettava. Lisätietoja saa valvovalta ympäristöviranomaiselta. Mahdollisen pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeiden arviointiraportit tulee toimittaa Espoon ympäristönsuojelun palvelualueelle sekä Uudenmaan ELY-keskukselle. Uudenmaan ELY-keskukselle tulee tehdä ilmoitus pilaantuneiden maiden puhdistuksesta. Kaava-alueen pilaantuneiden maiden selvittämiseen ja puhdistamiseen liittyvät tiedot tulee toimittaa Espoon ympäristönsuojelun palvelualueelle.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamutoksella on vähäiset vaikutukset luonnonympäristöön. Lähialueen luontoarvot jäävät kaavamuuotosalueen ulkopuolelle. Kaavamuuotosalueella ei ole juurikaan luontoarvoja.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamutoksen myötä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen tehokkuutta nostetaan. On tarkoituksenmukaista, että tämänkaltaista toimintaa keskitetään ja tiivistetään sitä varten suunnitelluille alueille.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuotosalue säilyy osana pienteollisuusalueen rakennetun ympäristön maisemaa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 1.11.-30.11.2021.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto. Caruna Espoo Oy lausui, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tulee tehdä Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Heillä ei ollut muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Myöskään Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymällä (HSY) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaupunginmuseon kannanoton mukaan asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseollakaan ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.10.-31.10.2023.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotukseen jätettiin neljä lausuntoa ja yksi kannanotto. HSY:llä ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Caruna Espoo Oy totesi alueella olevan suunnitteilla uuden sähköaseman ja voimajohdon rakentaminen ja hankkeen tavoitteena on parantaa alueen sähkösiirron luotettavuutta ja laatua. Yhtiö mainitsi, että sähkönkulutus nousee uuden kaavan myötä ja mahdollisesti tarvitaan uusia kaapelointeja. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos muistutti, että raskaalla ajoneuvokalustolla tulee päästä teollisuus- ja varastorakennusten välittömään läheisyyteen ja puomitikasautolle varmistaa nostopaikat mahdollista pelastustoiminnan kattotyöskentelyn tukemista varten.

ELY-keskus kiinnitti huomiota hulevesien viivytyrakenteiden toteuttamismahdollisuuksiin jo valmiiksi rakennetulla alueella sekä toivoi määräysten työmaavesiä koskevaa lausetta toisella tapaa kirjattavaksi. Kaavamääräyksissä on mainittu, että liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Työmaavesiä koskevaa määräystä päivitettiin.

Espoon kaupungin ympäristönsuojelu esitti kannanotossaan huolensa haitallisia aineita sisältävien hulevesien kulkeutumisesta Niipperinojaan, jossa on mittavia tulvaongelmia. Tähän liittyen kaavamääräyksissä on maininta hulevesien käsittelystä laatua parantavalla menetelmällä. Kiinteistössä on öljynerotuskaivoja käytössä. Kaava-alueella on tiedossa oleva pilaantuneen maaperän riski. Espoon ympäristönsuojelun kehoituksesta kaavaan lisättiin merkintä mahdollisesti pilaantuneesta maasta ja pohjavedestä, jotka tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä. Selvitysten arviointiraportit tulee toimittaa Espoon ympäristönsuojelun palvelualueelle sekä

Uudenmaan ELY-keskukselle.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juha Miettinen, asemakaavainsinööri
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Kati Vuorinen, suunnitteluinsinööri (liikenne)
- Artur Närvänen, suunnitteluavustaja

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
21.5.2021		Kaavoitushakemus saapui
18.10.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
1.11.-30.11.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
13.9.2023	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
2.10.-31.10.2023		Kaavaehdotus nähtävillä
5.12.2023	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	kh	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

