

Asianumero 2494/10.02.03/2022

Aluenumero 710707

Kalustekartano

Asemakaavan muutos

82. kaupunginosa, Perusmäki

Osa korttelia 82007

Muutetaan vahvistunutta asemakaavaa:

Aluenumero 710700 Hyväksytty 16.7.1990

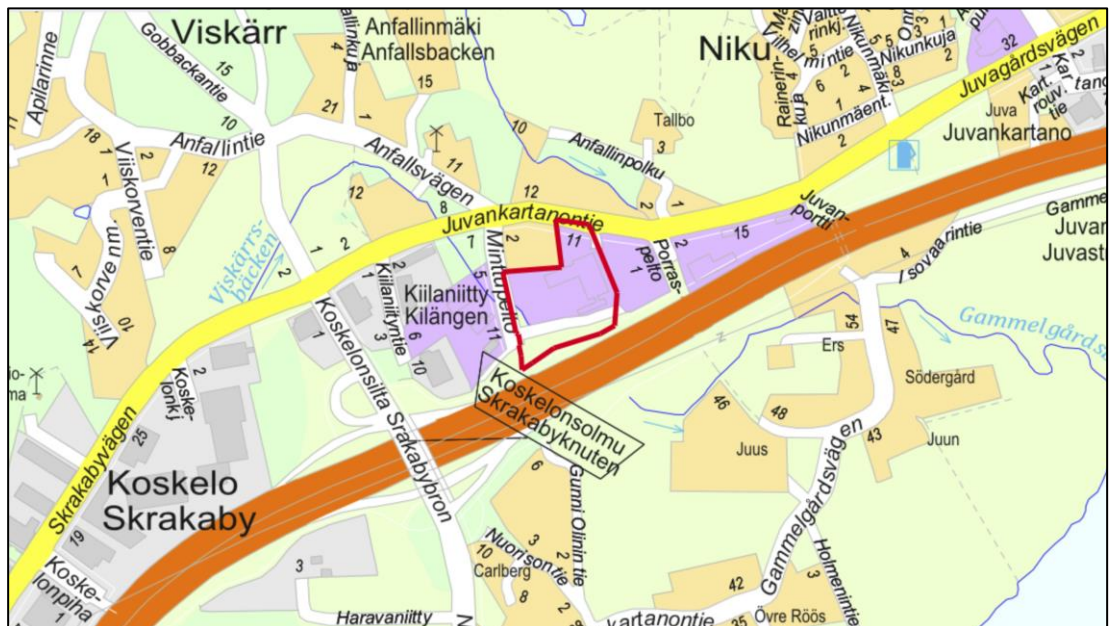
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7471.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Perusmäen kaupunginosassa, Juvankartanontien ja Kehä III:n välissä, lähellä Koskelonsolmun liittymää.

sij



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 4.5.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallisille lähetetyllä, 14.11.2022 päivättyllä, valmisteluaineiston kuulemiskirjeellä.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija:

Juha Miettinen, asemakaavainsinööri

Annika Tuominen, maisemasuunnittelu

Ville Keskisaari, liikennesuunnittelu

Puh. 040 508 9198

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

| | | |
|--------|---|----|
| 1 | Tiivistelmä | 6 |
| 1.1 | Alueen nykytila | 6 |
| 1.2 | Asemakaavan sisältö ja mitoitus | 6 |
| 1.3 | Suunnittelun vaiheet | 6 |
| 2 | Lähtökohdat | 7 |
| 2.1 | Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet | 7 |
| 2.1.1 | Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen | 7 |
| 2.1.2 | Tehokas liikennejärjestelmä | 7 |
| 2.1.3 | Terveellinen ja turvallinen elinympäristö | 7 |
| 2.1.4 | Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat | 7 |
| 2.1.5 | Uusiutumiskykyinen energiahuolto | 7 |
| 2.2 | Maakuntakaava | 8 |
| 2.3 | Yleiskaava | 9 |
| 2.4 | Asemakaava | 11 |
| 2.5 | Rakennusjärjestys | 12 |
| 2.6 | Tonttijako | 12 |
| 2.7 | Rakennuskiellot | 12 |
| 2.8 | Pohjakartta | 12 |
| 2.9 | Maanomistus | 12 |
| 2.10 | Maaperä | 12 |
| 2.11 | Muut suunnitelmat ja päätökset | 14 |
| 2.12 | Rakennettu ympäristö | 14 |
| 2.12.1 | Yhdyskuntarakenne | 14 |
| 2.12.2 | Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva | 14 |
| 2.12.3 | Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta | 15 |
| 2.12.4 | Palvelut | 16 |
| 2.12.5 | Yhdyskuntatekninen huolto | 16 |
| 2.13 | Liikenne | 16 |
| 2.13.1 | Ajoneuvoliikenne | 16 |
| 2.13.2 | Jalankulku ja pyöräily | 17 |
| 2.13.3 | Sisäinen liikenne ja pysäköinti | 17 |
| 2.13.4 | Julkinen liikenne | 18 |
| 2.13.5 | Liikenneturvallisuus | 19 |
| 2.14 | Luonnonolosuhteet | 19 |
| 2.15 | Suojelukohteet | 20 |
| 2.16 | Ympäristön häiriötekijät | 20 |
| 3 | Asemakaavan tavoitteet | 20 |
| 3.1 | Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle | 20 |
| 3.2 | Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle | 20 |
| 4 | Asemakaavan muutoksen kuvaus | 20 |
| 4.1 | Yleisperustelut | 20 |
| 4.2 | Mitoitus | 21 |
| 4.3 | Maankäyttö | 21 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.3.1 | Korttelialueet..... | 21 |
| 4.3.2 | Virkistys- ja suojaviheralueet..... | 22 |
| 4.3.3 | Muut alueet..... | 22 |
| 4.3.4 | Yhdyskuntatekninen huolto..... | 22 |
| 4.4 | Liikenne..... | 22 |
| 4.4.1 | Ajoneuvoliikenne..... | 22 |
| 4.4.2 | Jalankulku ja pyöräily..... | 23 |
| 4.4.3 | Sisäinen liikenne ja pysäköinti..... | 23 |
| 4.4.4 | Julkinen liikenne..... | 23 |
| 4.4.5 | Esteettömyys..... | 23 |
| 4.5 | Maaperä ja rakennettavuus..... | 23 |
| 4.6 | Luonnonympäristö..... | 24 |
| 4.7 | Ympäristön häiriötekijät..... | 24 |
| 5 | Asemakaavaratkaisun vaikutukset..... | 24 |
| 5.1 | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön..... | 24 |
| 5.2 | Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon..... | 24 |
| 5.3 | Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin..... | 24 |
| 5.4 | Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen..... | 25 |
| 5.5 | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön..... | 25 |
| 5.6 | Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen..... | 25 |
| 6 | Asemakaavan toteutus..... | 25 |
| 6.1 | Rakentamisaikataulu..... | 25 |
| 6.2 | Toteuttamis- ja soveltamisohjeet..... | 25 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta..... | 26 |
| 6.4 | Sopimukset..... | 26 |
| 7 | Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus..... | 26 |
| 7.1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto..... | 26 |
| 7.1.1 | Valmisteluaineiston nähtävilläolo..... | 26 |
| 7.2 | Kaavan hyväksyminen..... | 26 |
| 7.3 | Yhteistyö kaavan valmistelun aikana..... | 26 |
| 7.4 | Käsittelyvaiheet..... | 27 |

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Asemapiirros

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Selvitykset:

Kalustekartanon kaupallinen ja liikenteellinen selvitys 2023, Sitowise.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Tontilla 49-82-7-2 sijaitsee Vepsäläisen huonekalumyymälä sekä varasto. Alueella on kolme suurta rakennusta, jotka on kulkuyhteyksin yhdistetty toisiinsa. Kyseiset liike- ja varastorakennukset on rakennettu vuosien 1971 ja 1997 välisenä aikana. Alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 94 k-m². Tontilla on lisäksi asfaltoitua pysäköinti- ja huoltopihaa.

Alueella on istutettua rakennetun ympäristön kasvillisuutta.

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin teollisuus-, varastointi- ja paljon tilaa vaativa kaupan liiketontteja. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Juvankartanontien pohjoispuolella ja suunnittelualueen pohjoispuolella. Lähimpiin päivittäistavarakauppoihin Niipperissä on matkaa vajaa 1 kilometri.

Liikenteellisesti pääreitti suunnittelualueelle on tontin länsipuolelta, Minttupellon kautta, joka risteää Juvankartanontieltä. Toinen tonttiliittymä on alueen koillisnurkassa suoraan Juvankartanontieltä.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutos koskee korttelin 82007 tonttia 49-82-7-2. Tontti osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän (KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Tontin koko on noin 3,6 hehtaaria ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 10 300 k-m². Tämä vastaa laskennallisesti rakennustehokkuutta $e=0,28$. Tontin rakennusoikeus nousee noin 1 200 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan laatimiseksi tuli kiinteistön maanomistajalta 4.5.2022.

MRA 30 §:n mukainen kuuleminen järjestettiin osallisille lähetetyllä kuulemiskirjeellä. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 12.12.2022 mennessä. Kuulemiskirjeeseen ei saatu yhtään mielipidettä tai lausuntoa.

Kuulemiskirjeen jälkeen alueelta laadittiin kaupallinen ja liikenteellinen selvitys, jossa arvioitiin kaavamuutoksessa muodostuvan kaupan määrän merkittävyyttä paikallisella ja maakunnallisella tasolla sekä sen liikenteellisiä vaikutuksia.

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 hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta.
- Tavoitellaan edellytyksiä vähähiiliselle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensi sijassa 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 hallinta 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

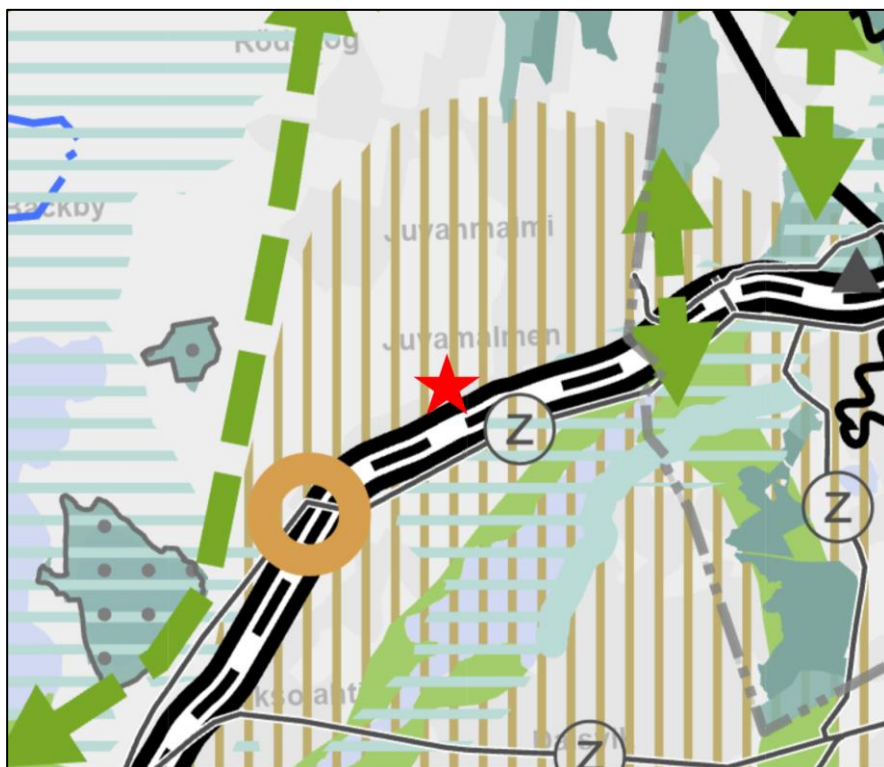
Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-maakuntakaava.

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 tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi.

Kaava-alueen eteläpuolitse kulkee valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie, eli Kehä III. Kehä III:n eteläpuolella on sinisellä vaakaraidoituksella osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Z-merkinnällä on osoitettu voimajohdon sijainti.

Kaava-alueen lounaispuolella, Kehä III:n tuntumaan, on ympyrämerkinnällä merkitty kaupan alue, jolla osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.



Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella tähdellä.

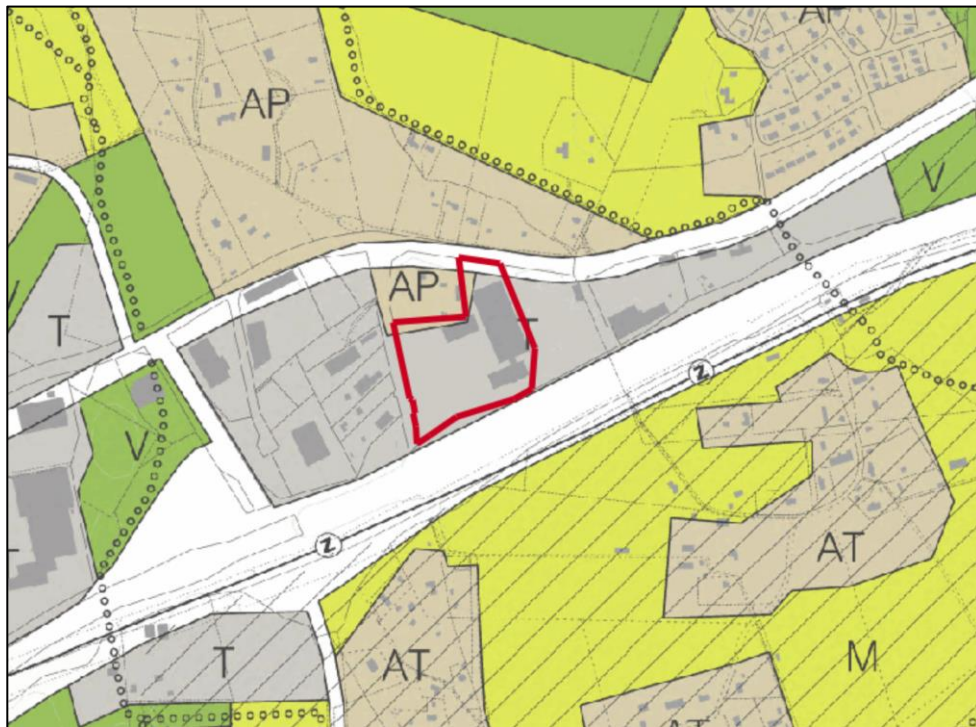
2.3 Yleiskaava

Voimassa oleva:

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). Alueella voidaan sallia myös suuria varasto- ja myyntitiloja vaativaa alueelle soveltuvaa kauppaa.



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 oikaisukehotuksen. Kaupunginvaltuusto päätti uudelleen yleiskaavan hyväksymisestä 15.11.2021. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 27.1.2023 kaikki POKE-yleiskaavaa koskevat valitukset.

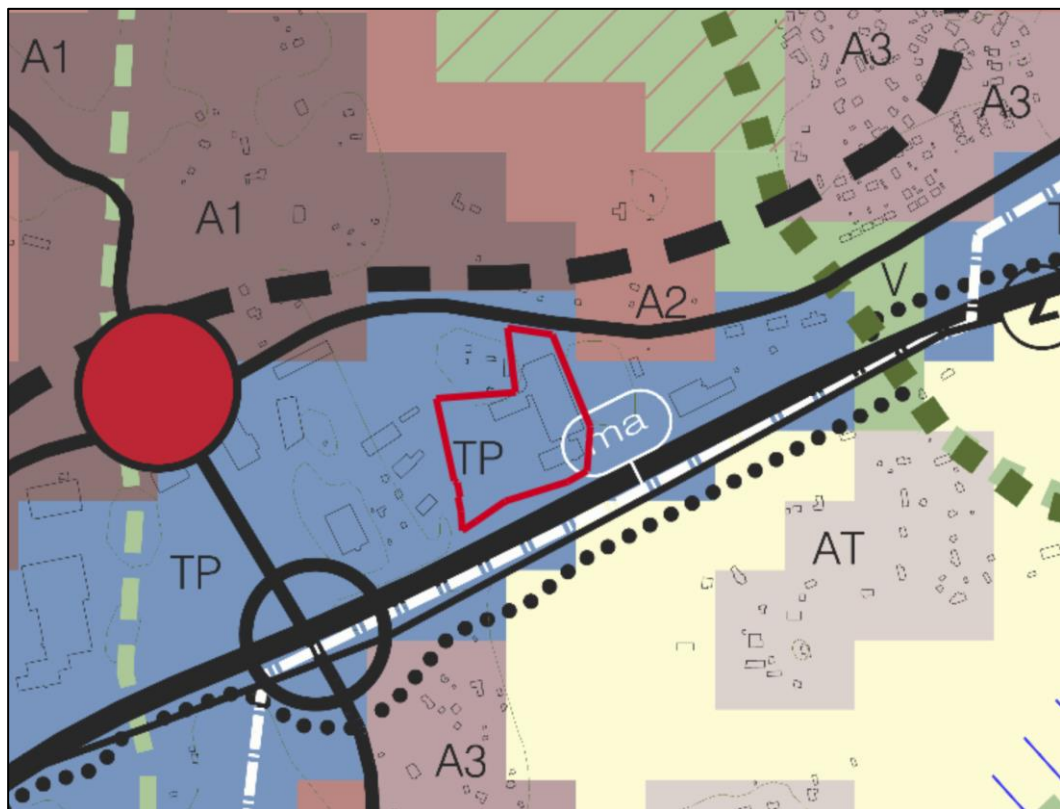
Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä on kuitenkin valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Alueella voimassa olevat toimenpiderajoitukset jatkuvat, kunnes yleiskaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman.

Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnittelualue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi (TP). Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen, paljon tilaa vaativan kaupan sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotanto- ja varastoinnin alueena.

Alueelle voidaan sijoittaa yritystoiminnan lisäksi hallintoa ja palveluja sekä sellaisia yhdyskuntateknisen huollon toimintoja, joista ei aiheudu ympäristöhäiriötä.

Alueen kaupalliset palvelut toteutetaan siten, että ne eivät heikennä keskusten kaupallista asemaa. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota toimiviin liikenneyhteyksiin sekä alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.

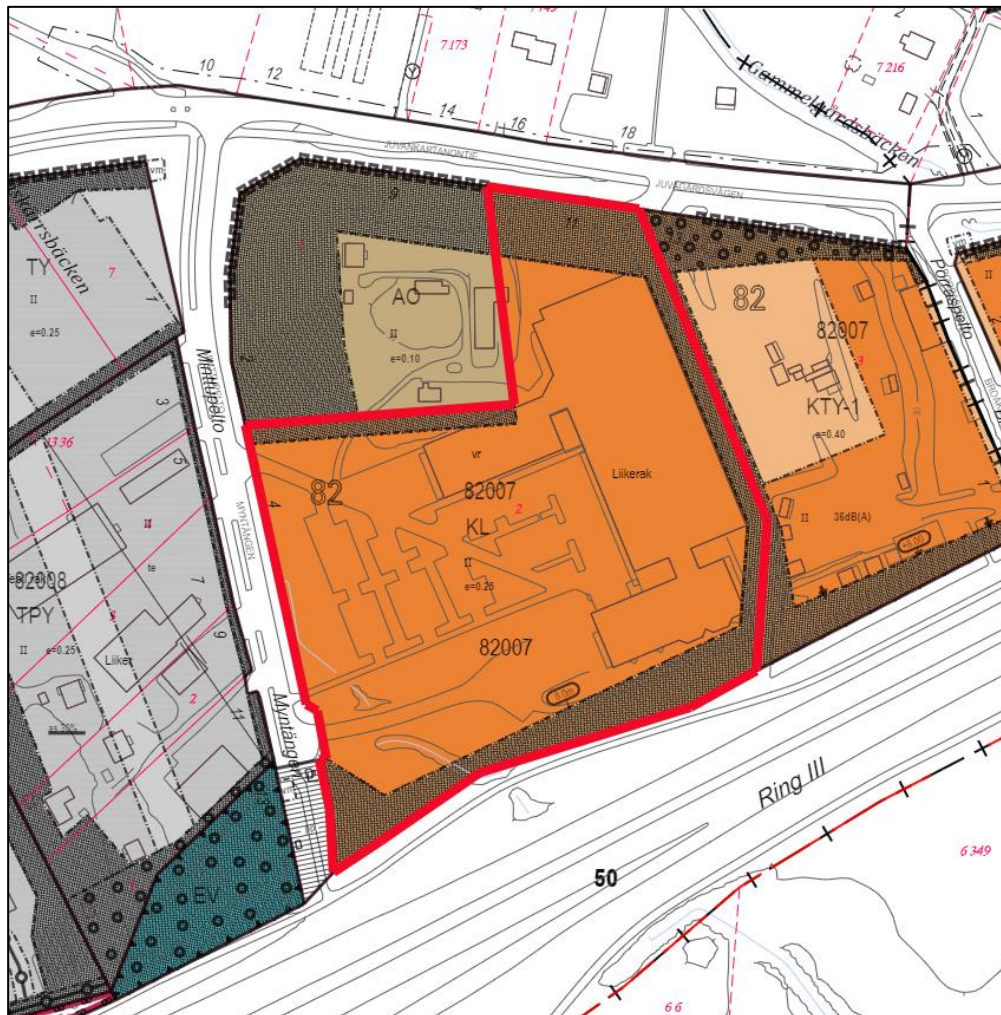
Suunnittelualueen luoteispuolelle on punaisella ympyrällä osoitettu uusi Viiskorven keskusta-alue. Keskustan pohjoispuolelle on ruskealla värillä osoitettu tulevia asuinalueita.



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

2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 710700 Koskelo II -asemakaava (hyväksytty 16.7.1990). Korttelin 82007 tontti 2 on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jonka tehokkuusluku on $e=0.25$. Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennusten julkisivun enimmäiskorkeus on kahdeksan metriä. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää tontilla sijaitsevan liikeyrityksen toimistotiloja varten. Tontille ei saa sijoittaa elintarvikemyymälää. Autopaikkoja on tontille rakennettava vähintään yksi kutakin liike- ja toimistokerrosalan 50 m^2 kohti. Tontille saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Tontin ulkoreunoja reunustaa kolmelta suunnalta istutettavan alueen vyöhyke.



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.

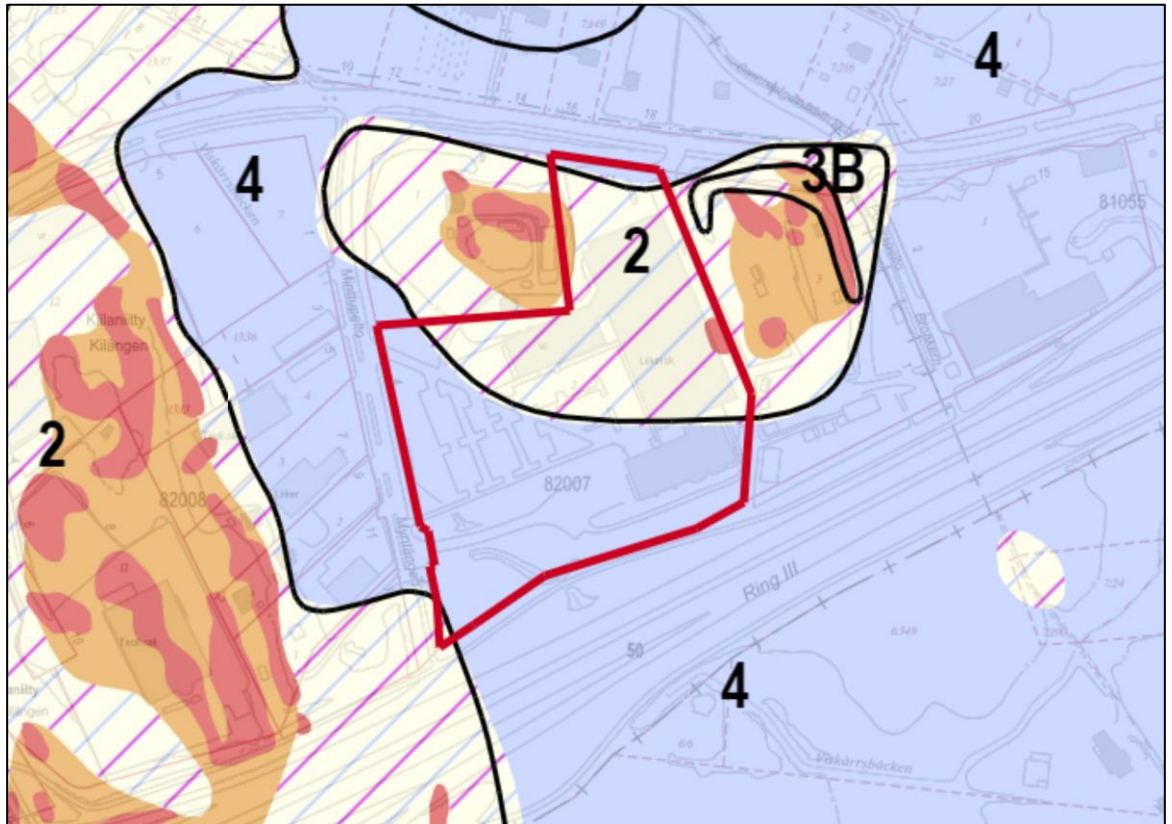
2.9 Maanomistus

Kiinteistön 49-82-7-2 omistaa Espoon Veps Kiinteistöt Oy ja siellä toimii Vepsäläisen huonekalumyymälä ja varasto.









2.10 Maaperä

Alueen maaperä koostuu eteläosaltaan savesta ja pohjoisosaltaan kitkamaalajista (hiekkasora/moreeni), jonka päällä on alle 3 metrin kerros esimerkiksi silttiä tai savea.

Rakennettavuusluokituksen mukaan kaava-alueen pohjoisosa on normaalisti rakennettavaa (2) ja savipohjainen eteläosa vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (4).



Kuva 6. Ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksista.

| | | |
|--|----|---|
| KALLIO - maakerroksen paksuus 0...0.5 m | Ka |  |
| Pohjamaalaji | | |
| TURVE | Tv |  |
| SAVI | Sa |  |
| SILTTI | Si |  |
| HIEKKA | Hk |  |
| SORA | Sr |  |
| MOREENI | Mr |  |
| Raidoitus | | |
| Kitkamaalajin (hiekkasora/moreeni) päällä viivoituksen osoittamaa maalajia (esim. silttiä ja savea) alle 3 m | |  |

Kuva 7. Maaperäkartan selitteet.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualueen välittömään yhteyteen tullaan POKE-yleiskaavan mukaisesti suunnittelemaan uutta Viiskorven keskusta. Viiskorven keskuksen toteuttaminen edellyttää yleiskaavaa tarkempaa maankäytön tarkastelua ennen asemakaavoitusta. Alueen rakentumisen arvioidaan ajoittuvan keskipitkälle aikavälille ja sinne sijoittuu vuoteen 2050 mennessä 8 000 uutta asukasta.

Vuonna 2022 laadittiin Viiskorpi-Kalajärvi maankäytön tarkastelu, jossa tutkittiin POKE-yleiskaavan mukaisia kehittämismahdollisuuksia. Tarkastelusta tehty julkaisuraportti löytyy osoitteesta <https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/viiskorpi-kalajarvi-maankayton-tarkastelu#selvitykset-38997>.

Viiskorven ollaan laatimassa kaavarunkoa, joka perustuu edellä mainittuun maankäytön tarkasteluun. Kaavarunko tulee olemaan myöhemmin laadittavien asemakaavojen pohjana ja sen pohjalta tulee kaupunkisuunnittelulautakunta asettamaan tavoitteet asemakaavojen laatimiselle. Viiskorven kaavarunko valmistuu vuoden 2023 aikana.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntarakenteessa Kehä III:n pohjoispuolelle sijoittuvaan työpaikka-alueeseen.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Kaavamuuotosalue on osa Kehä III:n ja Juvankartanontien-Koskelontien väliselle alueelle muodostunutta työpaikka-aluetta, joka sisältää varastointia, teollisuutta, liiketilaa sekä näiden toimistotiloja. Vepsäläisen Kalustekartano-nimellä aloittanut huonekalu-myymäälä avattiin vuonna 1972.



Kuva 8. Ortokuva kaava-alueen ympäristöstä vuonna 1976.



Kuva 9. Ortokuva kaava-alueen ympäristöstä vuonna 2021.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Juvankartanontien pohjoispuolella ja suunnittelualueen pohjoispuolella. Kaava-alueella sijaitsevat työpaikat liittyvät Vepsäläisen huonekaluliikkeen myynti-, logistiikka- ja johtotehtäviin.

2.12.4 Palvelut

Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Niipperissä noin 1 kilometrin päässä.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

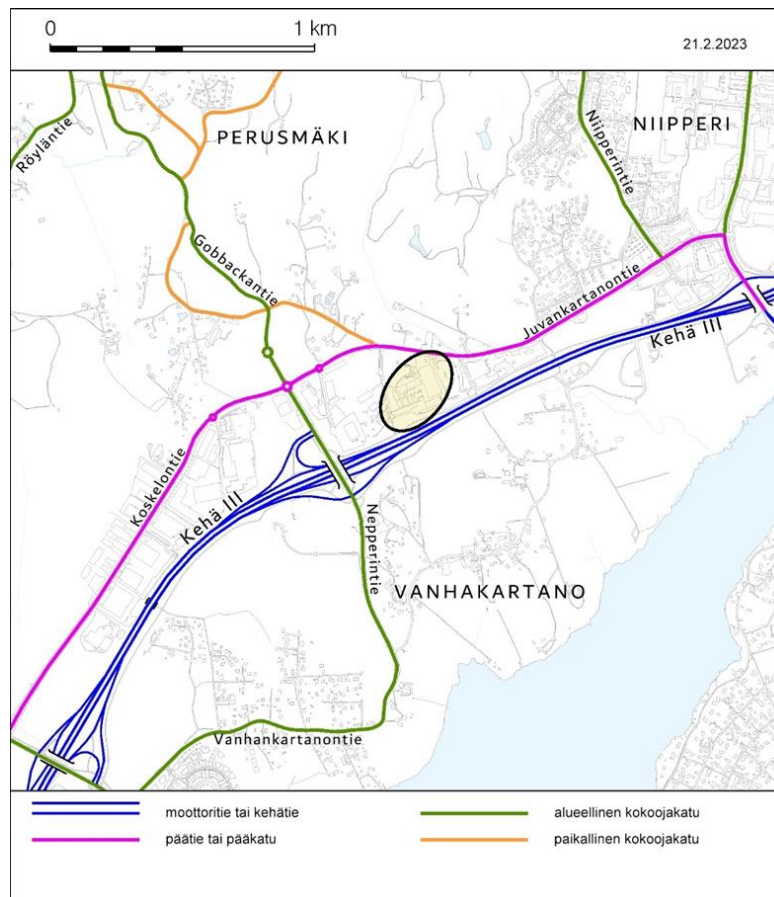
Alueella on valmis sähköverkko ja kunnallistekniikka.

2.13 Liikenne

Asemakaavan muutosaluetta sivuaa pohjoisessa Juvankartanontie sekä lännessä Minttupellon päättyvä tonttikatuyhteys. Kiinteistön eteläpuolitse kulkee Kehä III:n kantatie.

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

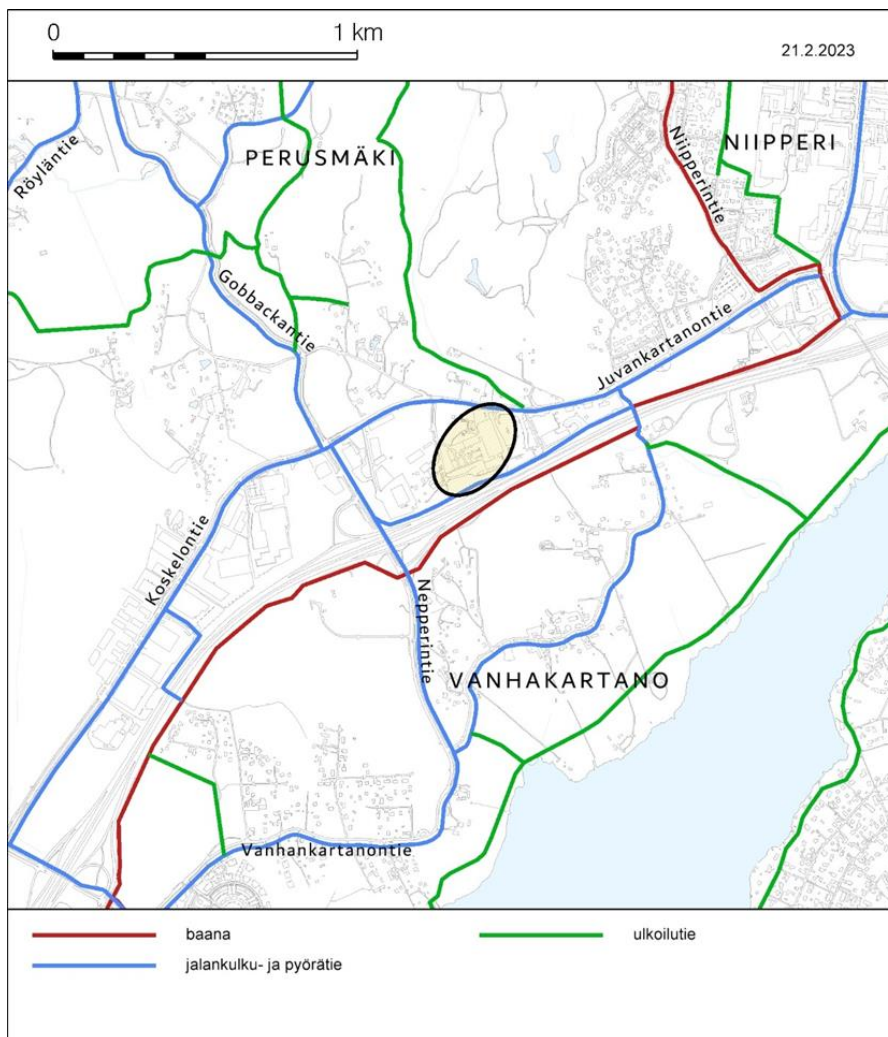
Nykytilassa kiinteistö liittyy Minttupellon tonttikadulle sekä Juvankartanontielle. Juvankartanontieellä keskimääräinen liikennemäärä kiinteistön kohdalla vuonna 2019 oli noin 3 600 ajoneuvoa arkivuorokautena. Juvankartanontie on autoliikenteen tavoiteverkossa määritelty pääkaduksi. Minttupellon tonttikadun liikenne koostuu käytännössä katujen varsille sijoittuvien kiinteistöjen liikenteestä.



Kuva 11. Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Juvankartanontien eteläreunalla kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, kuten myös Minttupellon tonttikadulla. Minttupellon eteläosasta jalankulun ja pyöräiliikenteen yhteys jatkuu Kehä III:n pohjoispuolella kulkevalle jalankulku- ja pyörätielle. Kehä III:n ylittäminen lännessä on mahdollista Koskelonsillan ja alittaminen idässä Juvanportin alikulun kautta.



Kuva 12. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräiliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kiinteistön pysäköinti on järjestetty tontilla. Kiinteistön tonttiliittymät sijoittuvat Juvankartanontielle ja Minttupellolle. Juvankartanontien liittymä palvelee kiinteistön huolto- liikennettä ja Minttupellon liittymät asiakas- ja huolto- liikennettä.

2.13.4 Julkinen liikenne

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä Juvankartanon-
tiellä.

Juvankartanontien linja-autolinjat:

236: Leppävaara - Viherlaakso - Kalajärvi – Serena

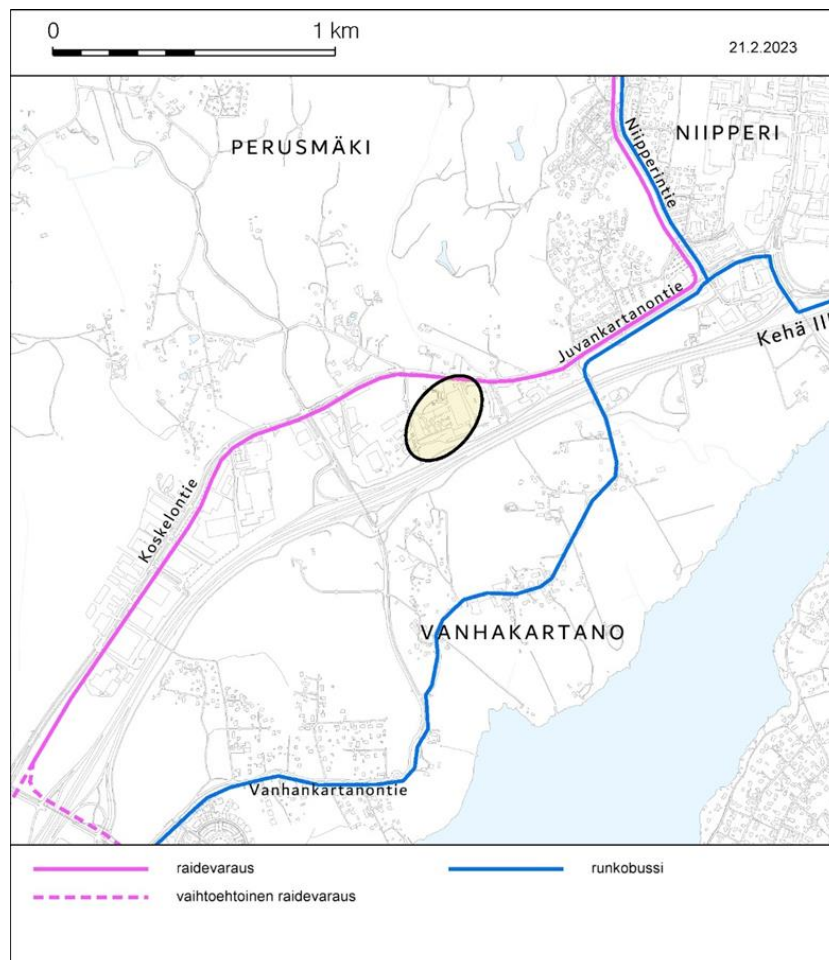
236V: Leppävaara – Viherlaakso - Koskelo - Kalajärvi – Serena

239: Leppävaara – Viherlaakso - Perusmäki - Kalajärvi

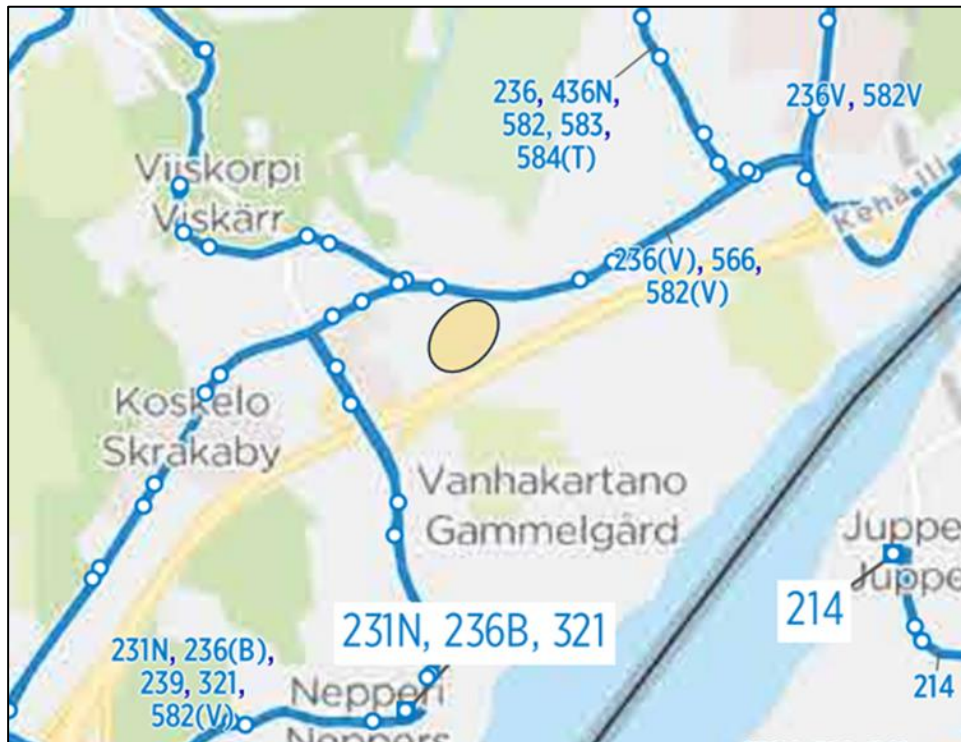
566: Martinlaakso – Järvenperä – Espoon keskus

582: Espoon keskus – Juvanmalmi - Kalajärvi

582V: Espoon keskus – Juvanmalmi - Kalajärvi



Kuva 13. Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.



Kuva 14. Ote Espoon ja Kauniaisten linjakartasta, 06.02.2023 - 13.8.2023 (HSL).

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Yleisesti kaavamuutoksen lähialueen katuverkolla voidaan arvioida painottuvan autolla liikkuminen. Lähialueen liikenneverkon osalla on jalankulku ja pyöräliikenne pääsääntöisesti myös erotettu autoliikenteestä. Minttupellon ja Juvankartanontien liittymässä on saarekkeellinen suojatieylitys. Näkemät liittymässä ovat välttävät, johtuen osittain Juvankartanontien geometriasta ja liittymän sijoittumisesta sisäkaarteeseen, mutta myös maastonmuodoista sekä olemassa olevasta kasvillisuudesta. Kaava-alueen kiinteistön ja Minttupellon tonttikadun liittymissä näkemät vaikuttavat kohtalaisilta.

2.14 Luonnonolosuhteet

Tontilla on rakennetun ympäristön kasvillisuutta; nurmea, puita ja pensaita. Kaava-alueen eteläosa, Kehä II:n varsi on suojaviheraluetta. Alueella ei ole varsinaista luonnonkasvillisuutta.

Tontin lounaiskulman kautta virtaa rakennetun ympäristön kaupunkipuro Viskärrsbäcken. Se on Espoonjoen vesistöalueeseen kuuluva virtavesi.

2.15 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijaitsee Kehä III:n varrella, mistä syystä alueelle kohdistuu osin runsasta liikennemelua. Päiväaikainen liikennemelua on alueella enimmillään 65-70 dB:n välillä. Kaava-alue kuuluu lisäksi lentomeluvyöhykkeeseen. Alueella ei kuitenkaan ole asu-
mista.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on kaavamuutoksella edistää vajaakäytölle jäävän varastorakennuksen tehokkaampaa käyttöä ja sitä kautta kehittää alueella toimivan yrityksen toimintaedellytyksiä. Suunniteltu kiertotalousmyymälä vastaa kasvavaan kierrätysajattelun kehitystrendiin ja toteuttaa näin kestävä kehityksen mukaista kuluttamista.

3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle

Varastotoimintojen vähentyessä tontilla on maanomistajan suunnitelmissa muuttaa suuri varstorakennus kiertotalousmyymäläksi, jossa myytäisiin, paitsi Vepsäläisen, myös mahdollisesti muiden tuotemerkkien käytettyjä ja kunnostettuja paljon tilaa vaativia erikoistavaroita. Varstorakennuksen muuttaminen myymälätilaksi tehostuu, jos korkeaa tilaa voidaan jakaa kahteen kerrokseen. Tämä edellyttää rakennusoikeuden maltillista lisäämistä tontilla.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kaavamuutoksella parannetaan paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan toimintaedellytyksiä korottamalla tontin kerrosalaa maltillisesti. Uusia rakennuksia ei ole tarkoitus rakentaa, vaan lisäys kohdistuu olemassa olevaan 1-kerroksiseen varstorakennukseen sisätilaan, joka muutetaan 2-kerroksiseksi myymälätilaksi. Rakennusten ulkomittoihin ei ole suunnitteilla muutoksia.

Kaavamuutoksessa päivitetään myös kiinteistön pysäköinti- ja hulevesimääräyksiä vastaamaan nykyisiä tarpeita.

Alueelle laaditun kaupallisen selvityksen mukaan (Sitowise 2023) liiketilan kerrosala jää Uusimaa-kaava 2050:ssä määritellyn seudullisesti merkittävän kaupan koon alarajan alapuolelle. Näin kiertotalousmyymälän voidaan katsoa olevan luonteeltaan paikallista, ei maakuntakaavan ohjaamaa seudullista kauppaa.

Selvityksessä todetaan, että kaava-alueen kaupan tarjonta yhdessä sen lähialueen kaupan tarjonnan kanssa ei muodosta sellaista toiminnallista kokonaisuutta, joka voitaisiin katsoa Uusimaa-kaavan 2050:n mukaiseksi tilaa vaativan kaupan alueeksi.

Viiskorven kaupunkikeskuksen tuleva asukasmäärä antaa lisäksi toimintamahdollisuuden kiertotalousmyymälän kokoiselle luonteeltaan paikalliselle tilaa vaativan erikoiskaupan myymälälle. Tehdyn myymälöiden toimintaedellytykset mahdollistavan väestöpohjatarkastelun perusteella kiertotalousmyymälä luonteeltaan paikallista kauppaa.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 36 350 m².

Kokonaiskerrosala on 10 300 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,28$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 212 k-m².

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 27 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualan käyttötarkoituksimerkintä muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (KL) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarain ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Kaavassa on yksi rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 10 300 k-m². Rakennusoikeus vastaa laskennallisesti tehokkuutta $e=0,28$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Rakennusalan eteläreunassa, Kehä III:n vastaisella sivulla, on rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus 8 metriä.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaava-alueen reunoja ympäröi kolmella sivustalla istutettavana tai luonnontilassa säilytettävien alueiden osat. Kaavamääräyksissä määrätään lisäksi, että rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Kehä III:n puoleinen suojaviheralue vaikuttaa puuston osalta positiivisesti pienhiukkasten sitomiseen.

4.3.3 Muut alueet

Kaava-alueella on tarkennettu hulevesien käsittelyn määräyksiä ja alueen lounaisosaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattu alueen osa. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana. Kaupunkipuro Viskärnsbäckenin laatu turvataan huolellisella hulevesien viivyttämisellä ja puhdistamisella.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen ympäristön katuverkko pysyy ennallaan. Kaavamuutoksesta muodostuvaa liikennetuotosta on tarkasteltu liikenneselvityksessä (Sitowise 2023). Selvityksen perusteella liikennemäärien ei ole arvioitu muuttuvan kaavamuutoksen myötä merkittävästi.

Kaavahanke mahdollistaa myös alueen katuverkon kehittämisen tulevaisuudessa, joskin esimerkiksi mahdollinen raitiotien sovittaminen Juvankartanontielle vaatii varmasti laajempia tarkasteluja. Katuliittymiä on tarvittaessa mahdollista jäsentää nykytilassa myös paremmin toiminnallisuuden ja turvallisuuden näkökulmasta. Esimerkiksi Juvankartanontien ja Minttupellon liittymäalue on melko laajahko, joten sen kehittämistä esim. kaistaratkaisujen ja näkemien osalta voi tarkastella myös tulevaisuudessa. Juvankartanontielle on arvioitu ennustetilanteessa olevan noin 7 000 ajon. / vrk. (KAVL2050).

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen ympäristön jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet pysyvät ennallaan. Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet tontille on mahdollista järjestää Minttupellon kautta.

Myös jalankulun ja pyöräliikenteen osalta kaava mahdollistaa lähikatujen kehittämisen tulevaisuudessa.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutoksen kohteena olevaa kiinteistöä palvelee jatkossakin kolme tonttiliittymää. Tonttiliittymä Juvankartanontielle on ensisijaisesti huoltoliikenteen käytössä. Asiakasliikenne kulkee jatkossakin Minttupellon pohjoisemman tonttiliittymän kautta.

Kiinteistön pysäköintiä kehitetään muotoilemalla olemassa olevaa pysäköintialuetta uudelleen. Pysäköintialueen puolelle on mahdollista varata erillinen pysähtymisalue myös pienemmille tavarantoimituksille. Kiinteistön alueelle on varattu tila myös pyöräpysäköinnin järjestämiseen.

Kaavassa autopaikkoja tulee toteuttaa:

- Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 50 k-m²
- Teollisuus- ja varastotilat: 1 ap / 200 k-m²

Pyöräpysäköintiä tulee toteuttaa:

- Liike- ja toimistotilat 1 pp-paikka / 150 k-m², puolet paikoista tulee toteuttaa katettuun tilaan.

4.4.4 Julkinen liikenne

Alue tukeutuu lähitulevaisuudessa lähikohtaisesti Juvankartanontien linja-autoliikenteen yhteyksiin. Juvankartanontielle on tavoiteverkon mukainen varaus Leppävaara – Kalajärvi raitiotielle.

4.4.5 Esteettömyys

Kiinteistön kulkuyhteydet säilyvät pääosin ennallaan. Kiinteistön pysäköintialueelle varataan tilaa myös liikkumisesteisten pysäköintipaikoille. Pysäköintialueen ajoyhteyden reunassa on varauduttu uudelle jalankulun yhteydelle.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

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

4.6 Luonnonympäristö

Kaupunkipuro Viskärrensbacken sijaitsee alueen lounasreunassa, joka on osa Espoon virtavesiä. Kaavamuutoksessa on osoitettu hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattu alueen osa, joka rakennettuna tulee parantamaan kaupunkipuron tilaa.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen ympäristön häiriötekijöihin kuten meluun tai ilmanlaatuun. Tiedossa ei myöskään ole, että lähialueella tapahtuisi lähitulevaisuudessa muutoksia, jotka vaikuttaisivat merkittävässä määrin tontin suunniteltuun käyttöön. Kiinteistölle itsessään sijoittuu liike-, versta- ja varastotiloja.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Kasvillisuuden lisääminen pysäköintipaikoilla luo viihtyisemmän ympäristön ja parantaa kaupunkikuvaa. Lisäksi täysikokoisen puuston varjot viilentävät ilmaa pysäköintipaikoilla. Vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset, mutta positiiviset.

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

Kaupunkipuro Viskärrensbacken sijaitsee alueen lounasreunassa, joka on osa Espoon virtavesiä. Kaupunkipuron veden laatu huomioidaan huleveden huolellisella imeyttämisellä, viivyttämällä ja puhdistamisella, siten vähennetään hulevesien haitallisia vesistövaikutuksia.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alue on rakennettua ympäristöä ja kaavaratkaisun vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset ja positiiviset. Alueella kiinnitetään huomiota hulevesien laadun parantamiseen ja kasvillisuuden lisäämiseen pysäköintipaikoilla lämpösaarekeilmiön vähentämiseksi ja pienhiukkasten sitomiseen. Kasvillisuus tarjoaa myös elinympäristön monelle eliö- ja eläinlajille.

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

Vajaakäytöllä oleva varastorakennus saadaan aktiivisempaan käyttöön ja siten ehkäistään sen mahdollinen purkamistarve. Rakennukseen suunniteltu kiertotalousmyymälä tuo uusia palveluja alueelle. Kaavamuutoksen myötä kiinteistön varastotilan määrä pienenee, jonka on ennustettu vähentävän alueen tavaraliikenteen määrää. Myös alueen työntekijöiden liikenteen on ennustettu vähenevän.

Alueelle sijoittuva uusi liiketila kasvattaa alueen asiakasliikennettä, mutta toisaalta on ennustettu, että osa uuden liiketilan asiakkaista on asiakaskuntaa, joka vierailee myös jo olemassa olevassa myymälässä. Alueella ei ole nähty olevan sellaista huonekaluliikkeiden keskittymää, joka kasvattaisi alueen asiakasvirtoja hyvin merkittävästi. Luonteeltaan asiakasliikenteen voidaan olettaa muodostuvan ainakin osittain satunnaiskäyttäjistä.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavaratkaisun myötä pysäköintialueen kasvillisuuden määrä tulee kasvaamaan ja vähentää osaltaan asvaltialueen lämpösaarekeilmiötä ja tuulisuutta istutettavien puiden ja kasvillisuuden ollessa täysikasvuisia. Kaavaratkaisussa mahdollistetaan myös hulevesirakenteiden sijoittaminen viheralueelle. Muutokset ovat vähäisiä maisemassa, mutta vaikuttavat positiivisesti alueen kaupunkikuvaan. Alueen rakennuskanta säilyy ennallaan.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kiertotalousmyymälä tukee osaltaan Viiskorven tulevan kaupunkikeskuksen kaupallisten palveluiden kehittymistä tuomalla alueelle uudenlaisen mahdollisuuden huonekalujen hankkimiseen ja kierrättämiseen.

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 ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Asemakaavan muutosten vaikutusten ollessa vähäisiä voidaan MRL 63 §:n mukaisesti jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelma laatimatta. MRA 30 §:n mukainen kuuleminen järjestettiin osallisille lähetetyllä 14.11.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä. Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 28.11. – 12.12.2022. Suunnitelmaan ei jätetty yhtään mielipidettä.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

Pekka Pakkanen, arkkitehti, Planery Architecture Oy

Sanna Tuominen, konsultti

Jussi Lindholm, toimitusjohtaja, Vepsäläinen Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

Juha Miettinen, asemakaavainsinööri

Annika Tuominen, maisema-arkkitehti

Ville Keskisaari, suunnitteluinsinööri

Timo Pesonen, suunnitteluavustaja

7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja

akp = asemakaavapäällikkö

ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

kh = kaupunginhallitus

ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto

kv = valtuusto

| Päivämäärä | Taho | Tapahtuma |
|-------------------------|-------------|--|
| 4.5.2022 | | Kaavoitushakemus saapui |
| 14.11.2022 | ksj | OAS ja valmisteluaineisto nähtäville |
| 28.11.-12.12.2022 | | Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) |
| pp.kk.vvvv | ksl | Kaavaehdotus nähtäville |
| pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv | | Kaavaehdotus nähtävillä |
| pp.kk.vvvv | ksl, kh, kv | Kaavaehdotuksen hyväksyminen |

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen


Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

| | | | |
|---|---|------------------------|----------------------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| /a | Ksl (Kaavaehdotus) | <i>Juha Miettinen</i> | |
| | Nähtävillä MRA 30 § | | 28.11.-12.12.2022 |
| 2494/2022 | Ksj (OAS) | <i>Torsti Hokkanen</i> | 14.11.2022 |
|  | Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral | Alue 710707 | Piir.nro 7471 |
| | Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten | Mittakaava 1:1000 | Asianumero 2494/10.02.03/2022 |
| Kalustekartano Asemakaavan muutos | | Piirtäjä TP | Päiväys 26.4.2023 |
| | | Suunnittelija JMie | Arkistotunnus 10 02 |
| Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000 | | | |

Kuva 15. Kaavakartan tapahtumaluettelo.