

Asianumero 2213/10.02.03/2023

Aluenumero 720304

Rajamaankuja

Asemakaavan muutos

85. kaupunginosa, Kalajärvi

Osa korttelia 85127

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenumero 720300

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7529.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kalajärven kaupunginosassa, Rajamaalla eli Juvanmalmin pohjoisella teollisuusalueella, korttelin 85127, tontti numero 12.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Espoon kaupungin tonttiyksikkö, 5.6.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 22.11.2023.

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	5
2.1	Yleiskaava	5
2.2	Asemakaava	6
2.3	Rakennusjärjestys	7
2.4	Tonttijako	7
2.5	Rakennuskiellot	8
2.6	Pohjakartta	8
2.7	Maanomistus	8
2.8	Maaperä	8
2.9	Rakennettu ympäristö	9
2.9.1	Yhdyskuntarakenne	9
2.9.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	9
2.9.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	9
2.9.4	Palvelut	9
2.9.5	Yhdyskuntatekninen huolto	9
2.10	Liikenne	9
2.10.1	Ajoneuvoliikenne	9
2.10.2	Jalankulku ja pyöräily	10
2.10.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	11
2.10.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	12
2.10.5	Liikenneturvallisuus	13
2.11	Luonnonolosuhteet	13
2.12	Suojelukohteet	14
2.13	Ympäristön häiriötekijät	14
3	Asemakaavan tavoitteet	14
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	14
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	15
4.1	Yleisperustelut	15
4.2	Mitoitus	15
4.3	Maankäyttö	16
4.3.1	Korttelialueet	16
4.4	Liikenne	16
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	16
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	16
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	17
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	19
4.4.5	Esteettömyys	19
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	19
4.6	Luonnonympäristö	19

4.7	Suojelukohteet.....	20
4.8	Ympäristön häiriötekijät	20
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	21
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	22
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	22
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	23
6	Asemakaavan toteutus.....	23
6.1	Rakentamisaikataulu	23
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	23
6.3	Toteutuksen seuranta	23
6.4	Sopimukset.....	23
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	23
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	23
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	23
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	23
7.2	Kaavaehdotus.....	24
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	24
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	24
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	24
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	24
7.5	Käsittelyvaiheet	25

Liitteet

- Liite 1, Seurantalomake
- Liite 2, Rajamaankuja viitesuunnitelma
- Liite 3, Rajamaankuja Viherkerroin tulokortti

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Rajamaankuja 720304.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

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

Teollisuus- ja varastorakennusten tonteille on ollut kysyntää, mutta sekä liikerakennuksen että huoltoaseman tontille ei ole löytynyt kiinnostunutta toimijaa. Huoltoaseman tontti muutettiin vuonna 2020 asemakaavamuutoksella teollisuus- ja varastorakennusten tontiksi. Nyt kyseessä oleva suunnittelualue, liikerakennusten tontti, on edelleen rakentamaton. Suunnittelualueen koko on 2 722 m² ja sillä on käyttämätöntä rakennusoikeutta 2 177 k-m².

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

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-ai- kana 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).

1.3 Suunnittelun vaiheet

Alueen kaavoitus on käynnistetty Espoon tonttiyksikön aloitteesta 5.6.2023. Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 22.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 27.11.-29.12.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin neljä lausuntoa tai kannanottoa.

2 Lähtökohdat

2.1 Yleiskaava

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Alueella on hyväksytty Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). Kaava sai lainvoiman vuonna 2024.

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 kokoojakuu (Juvanmalmintie) ja sen itäpuolelle virkistysalue (V). Virkistysalueella on katkoviivoin osoitettu maakunnallinen ekologinen yhteys.



Kuva 2. Ote Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

2.2

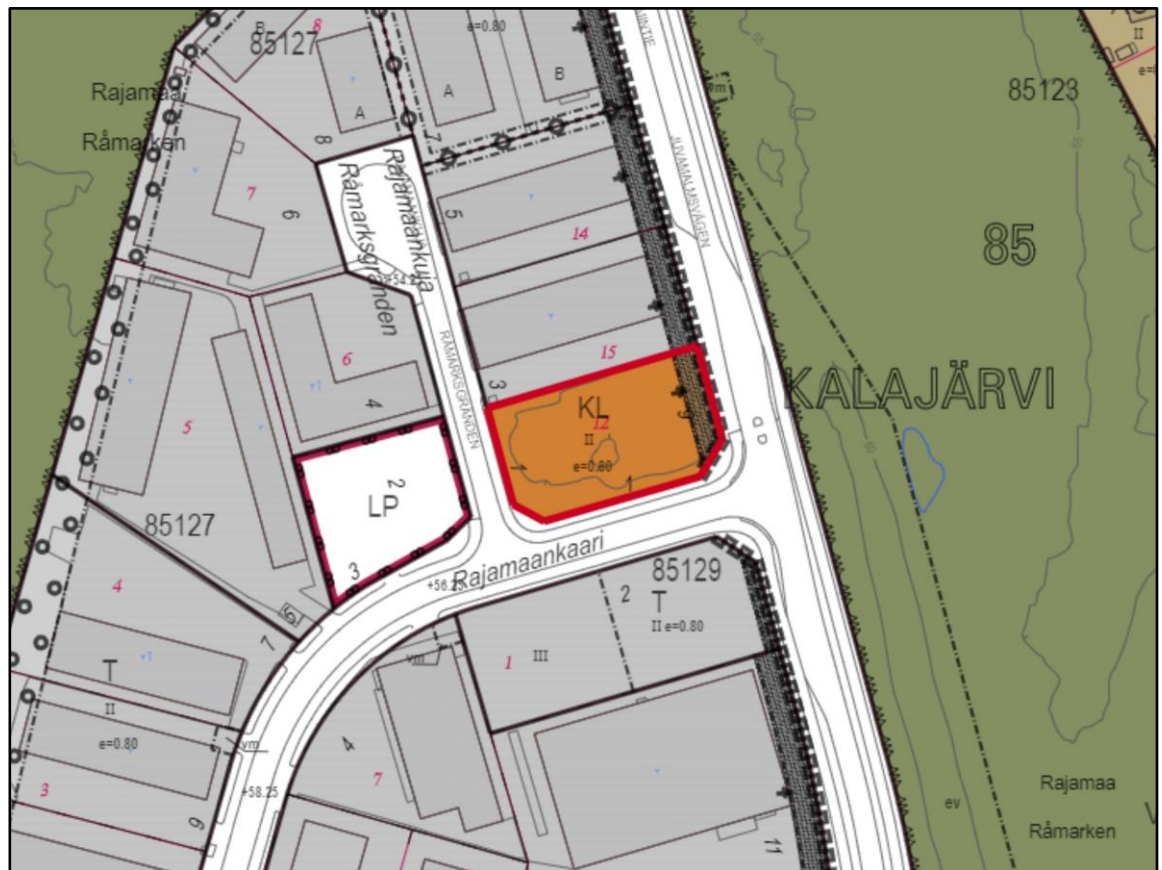
Asemakaava

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 välttämättömästä henkilökuntaa varten. Asunnoille on rakennettava huoneistokohtainen, muusta tonttialueen käytöstä riittävästi erotettu ulko-oleskelualue.

Juvanmalmintien varressa rakennusten julkisivujen ja aitojen tulee olla värisävyiltään lämpimiä kuten punamullan, keltamullan tai poltetun savitiilen sävyjä. Alueelle saa sijoittaa polttonesteiden jakeluaseman.

Muu osa korttelista 85127 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue.



Kuva 3. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

2.3 Rakennusjärjestys

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

2.4 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.5 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.6 Pohjakartta

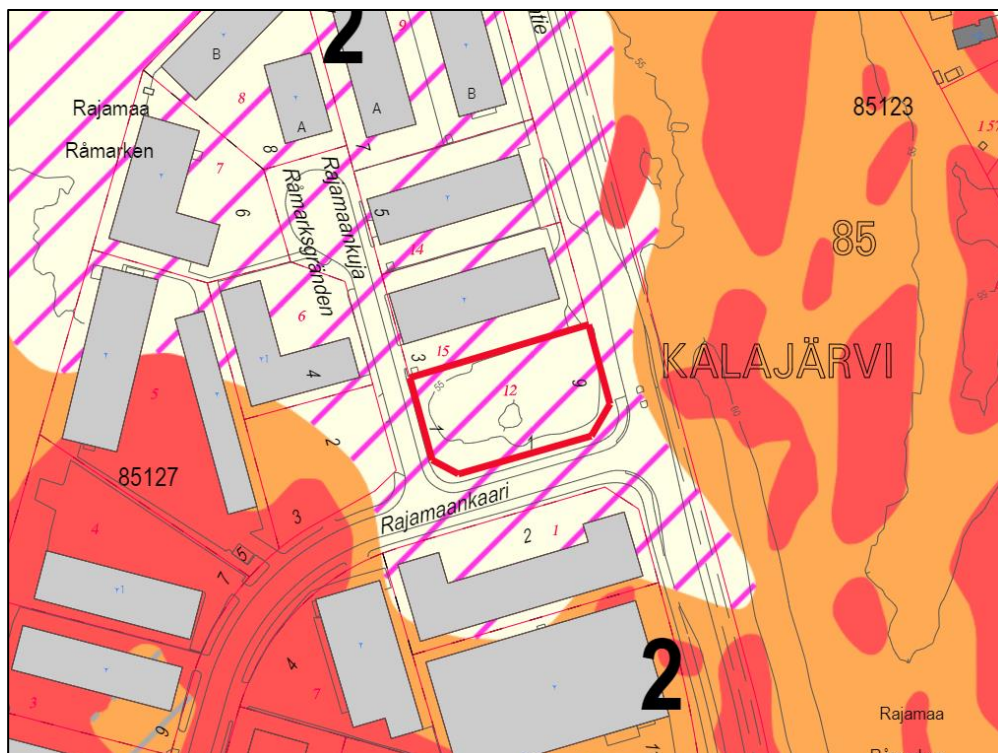
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.7 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Espoon kaupunki.

2.8 Maaperä

Alueen maaperä koostuu kitkamaalajista (hiekkasora/moreeni), jonka päällä on silttiä alle 3 metriä. Rakennettavuusluokituksen mukaan kaava-alue on normaalisti rakennettavaa (numero 2).



Kuva 4. Ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksista.

2.9 Rakennettu ympäristö

2.9.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueena oleva tontti on muutoin teollisuusrakentamista sisältävässä korttelissa 85127 oleva liikerakennusten korttelialue. Espoon kaupungin omistamalle tontille ei ole löytynyt kaavan mukaisin edellytyksin kiinnostunutta toimijaa, joten tontti on jäänyt rakentamatta. Vesi-, sähkö- ja katuverkko ulottuu tontille asti.

2.9.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Kaava-alue kuuluu osana Juvanmalmin pohjoiseen teollisuusalueeseen. Tämä noin 25 hehtaarin kokoinen teollisuusalue on rakentunut asemakaavan mukaisesti.

2.9.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole asutusta. Lähin asutus sijaitsee noin 200-300 metrin päässä suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella. Näille alueille ajo tapahtuu pohjoisesta Vihdintien kautta. Kaava-alueella ei ole työpaikkoja, mutta ympäröivällä teollisuusalueella on runsaasti työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa.

2.9.4 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu palveluissaan Kalajärveen, jonne on matkaa reilu 2 km. Siellä sijaitsevat lähimmät koulut, terveyspalvelut ja päivittäistavarakaupat.

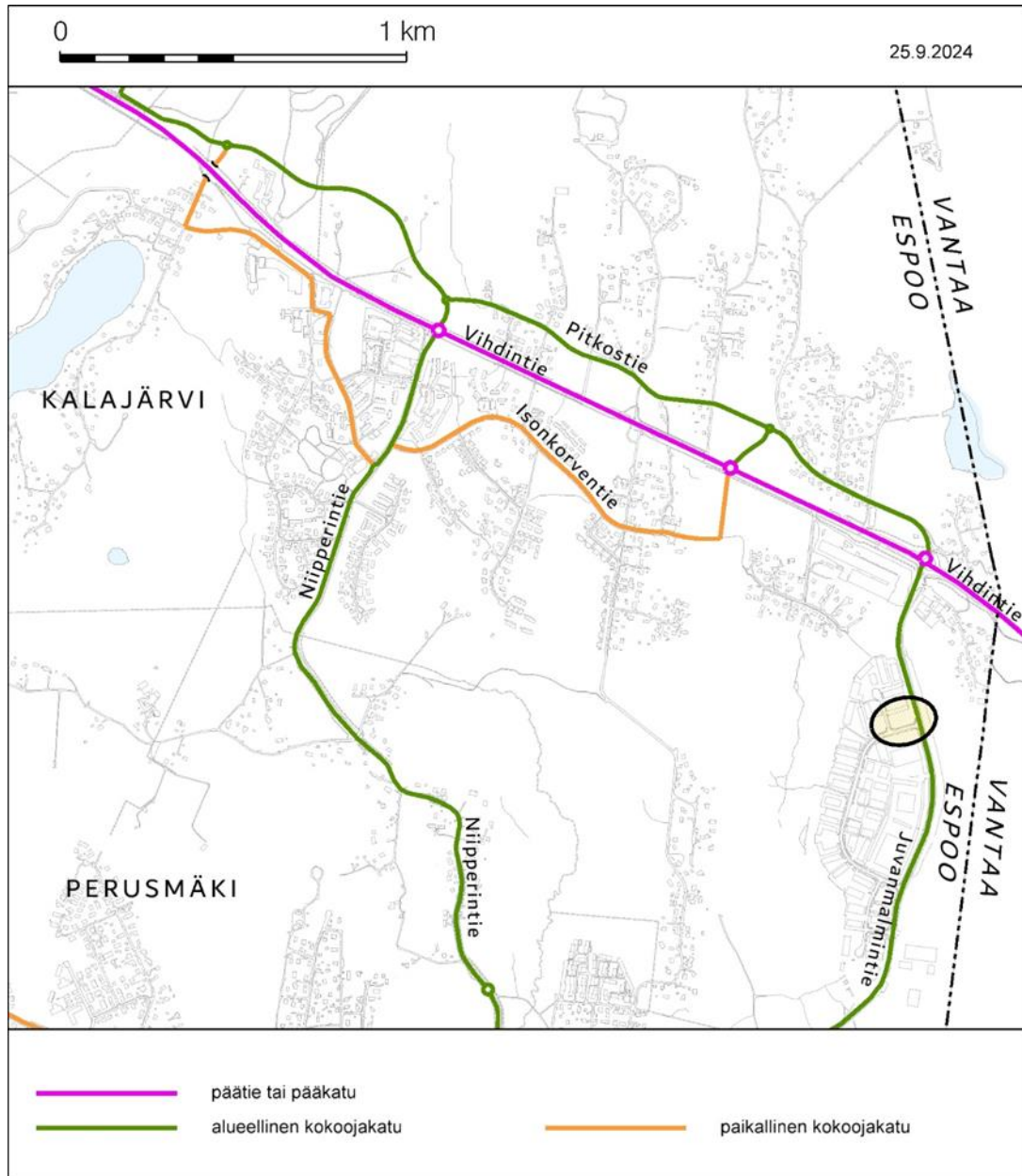
2.9.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis sähköverkko ja kunnallistekniikka.

2.10 Liikenne

2.10.1 Ajoneuvoliikenne

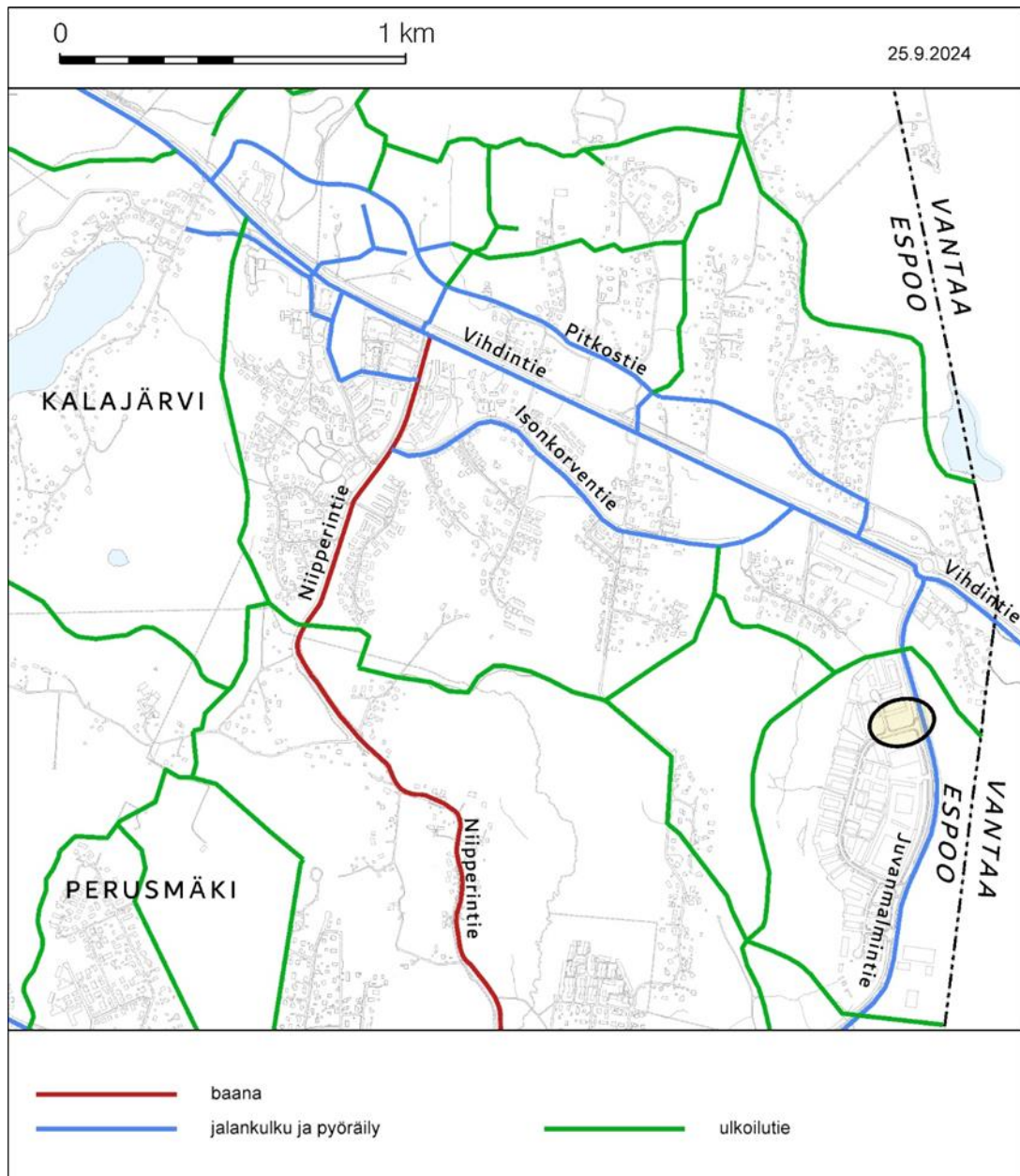
Nykytilassa kiinteistö rajautuu Rajamaankujan ja Rajamaankaaren tonttikatuysteysiin sekä Juvanmalmintien alueelliseen kokoojakatuun. Juvanmalmintiellä oli arkivuorokautena vuonna 2019 noin 2100 ajoneuvoa ja vuonna 2023 noin 2000 ajoneuvoa. Juvanmalmintie yhdistää alueita sekä etelän että pohjoisen suuntaan. Tonttikatujen liikenne koostuu pääsääntöisesti katujen varsille sijoittuvien kiinteistöjen liikenteestä.



Kuva 5. Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa.

2.10.2 Jalankulku ja pyöräily

Juvannalmintien itäreunassa kulkee yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen reitti. Samoin Rajamaankujan itäreunassa ja Rajamaankaaren pohjois- sekä eteläreunassa kulkevat yhdistetyn pyöräliikenteen ja jalankulun reitit. Liikenteen tavoiteverkossa Juvannalmintielle on osoitettu pyöräliikenteen alueriitti.



Kuva 6. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

2.10.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kiinteistö on tällä hetkellä pääosin nuoren lehtipuuston peitossa. Kiinteistön länsireunassa on pienehköt alueet, joilla varastointi tai ajoneuvon pysäköintikin voisi periaatteessa olla mahdollista, mutta jäsentynyttä pysäköintiä tai muita liikenteen järjestelyjä alueella ei tällä hetkellä ole. Kaava-alueen välittömään läheisyyteen, Rajamaankujan länsipuolelle sijoittuu yleiselle pysäköinnille osoitettu alue. Alue on tällä hetkellä jäsentymätön. Pysäköinti on mahdollista kadun varressa Rajamaankaaren länsireunassa. Toinen yleisen pysäköinnin mahdollistama alue sijoittuu Vihdintien pohjoispuolelle noin 800 metrin etäisyydelle kaava-alueesta. Rajamaankujalla, Rajamaankaaren liittymästä alkaen, on osoitettu alueellinen pysäköintikieltoalue.

2.10.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kiinteistö tukeutuu Juvanmalmintien linja-autopysäkkeihin. Pysäkit sijaitsevat aivan kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Vihdintien linja-autopysäkit sijaitsevat noin 500-700 metrin etäisyydellä kiinteistöstä.

Juvanmalmintien linja-autolinjat:

583K: Aviapolis - Louhela - Perusmäki

Vihdintien linja-autolinjat:

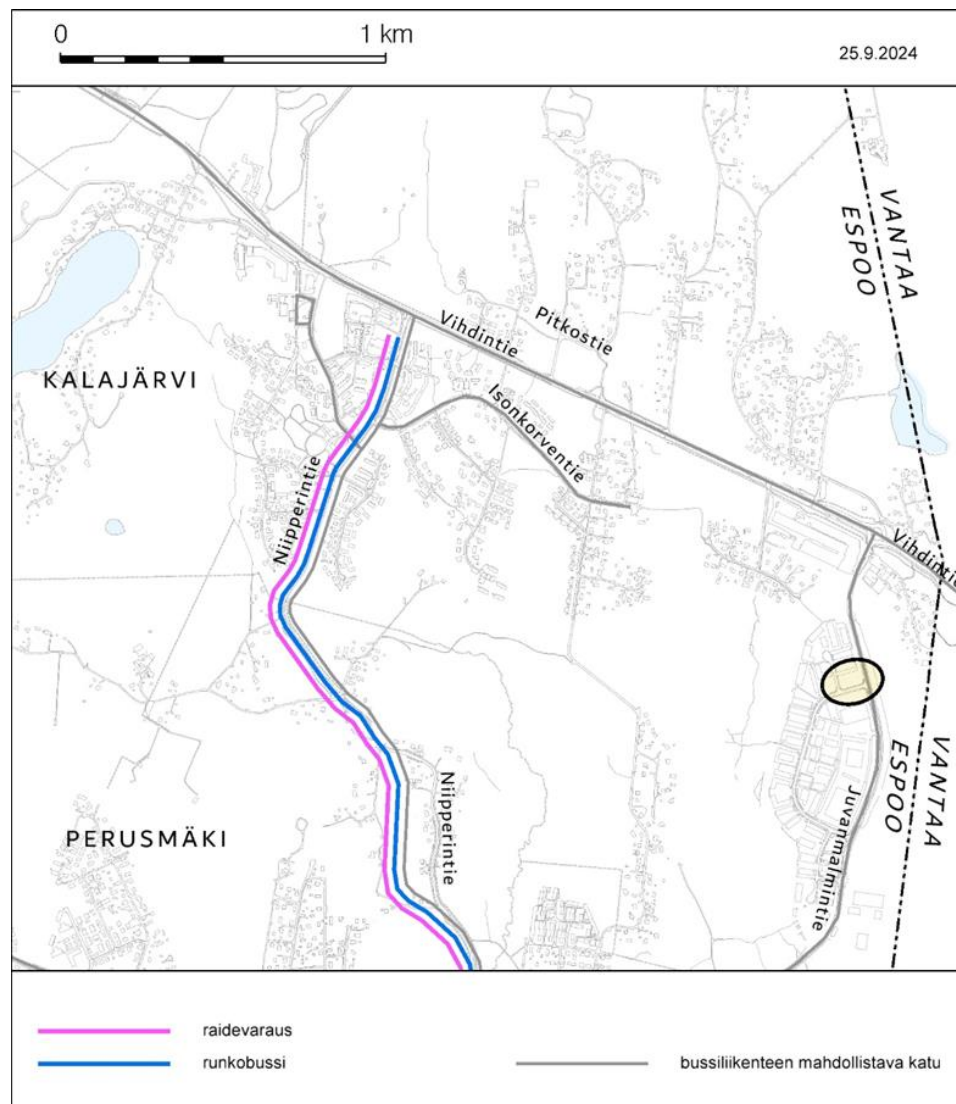
345: Elielinaukio – Rinnekoti

375: Myyrmäki - Kalajärvi - (Vihti)

375V: Myyrmäki - Kalajärvi - (Vihti)

385: Helsinki - Kalajärvi - (Karkkila)

385A: (Karkkila/Vihti) - Kalajärvi – Helsinki



Kuva 7. Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.10.5 Liikenneturvallisuus

Liikenteellisesti kiinteistö sijoittuu alueelle, jossa painottuu teollisuus- ja varastorakentaminen, ja jossa voidaan arvioida olevan runsaasti raskasta liikennettä suhteessa muihin kulkumuotoihin. Alueella katujen jäsentely on kuitenkin melko selkeä ja esimerkiksi Rajamaankaaren tonttikatuliittymä sijoittuu 90 asteen kulmassa Juvanmalmintiehen nähden. Juvanmalmintien ja Rajamaankaaren liittymäkohdassa on myös saarekkeellinen suojatieylitys. Rajamaankaaren ja Juvanmalmintien liittymästä alkaa tonttikaduille 40 km/h alueellinen nopeusrajoitus. Juvanmalmintiellä nopeusrajoitus on 50 km/h. Nykytilassa Rajamaankaaren ja Juvanmalmintien liittymässä tontinrajaa on viistetty hieman, joka mahdollistaa hieman paremmat näkemät liittymässä.

2.11 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueella kasvaa nuorta vesakkoa ja puustoa, joka näkyy jo vuoden 2015 ilmakuvissa. Nykyinen kasvillisuus painottuu tontin keskiosilta itäreunaa kohti. Kaava-alueella keskiosista länteen päin on paikoin varastoitu maamassoja. Tällä alueella on paikoin matalaa luonnontilaista kasvillisuutta. Kaava-alueelle ei ole kaavamuutoksen yhteydessä teetetty ajantasaista luontoselvitystä tai luontolausuntoa.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa Rajamaan teollisuusalueen pohjoispuolen metsäalueet hahmottuvat osana maakunnallista ekologista yhteyttä, joka kytkee yhteen Örkkiniityn - Långkärrin metsät ja Vantaan puolella sijaitsevan Timmermalmin luonnonsuojelualueen. Pohjoisen metsän ja kaava-alueen välissä on rakentuneita teollisuuskortteleita noin 170 metrin matkalla.

Kaava-alue ja sitä ympäröivä Rajamaan teollisuusalue rajautuvat länsipuoleltaan Örkkiniityn - Långkärrin metsäkokonaisuuteen, jota on ehdotettu luonnonsuojelualueeksi *Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelma ja selvitys* -raportissa (2021). Yli 50 hehtaarin laajuisen kaupungin maalla sijaitsevan metsäalueen luonnonolot vaihtelevat soistuneista metsistä kuiviin kankaisiin ja jylhäpiirteisiin kalliomaastoihin. Kaava-alue sijaitsee noin 150 metrin päässä Örkkiniityn-Långkärrin suojelualueeksi ehdotetusta metsäkokonaisuudesta.

Asemakaava-alueesta noin 200 metriä itään, Vantaan puolella sijaitsee Timmermalmin luonnonsuojelualue. Juvanmalmintie erottaa kaava-alueen kyseisistä metsäalueista idässä. Timmermalmin luonnonsuojelualue on tunnistettu liito-oravien laajaksi elinalueeksi. Kaava-alueeseen pohjoisessa rajautuva metsikkö on osa itä-länsisuuntaista liito-oravayhteyttä, joka yhdistää Timmermalmin luonnonsuojelualueen liito-oravan elinalueet Örkkiniityn ja Myllypuron lehtokorpilaakson alueilla paikannettuihin liito-oravan ydinalueisiin.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole aiempia liito-oravahavaintoja. Kaupungin selvityksessä ei ole tehty myöskään muita lajihavaintoja kaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä. Vantaan puoleinen Timmermalmin

luonnonsuojelualue on tunnistettu maakunnallisesti tärkeäksi lintualueeksi vuonna 2015. Lepakoiden siirtymäreittejä ja II-luokan alueita on paikannettu pohjois-eteläsuuntaisesti Örkkiniityn alueelta Pitkäkorpeen ja Timmermalmin luonnonsuojelualueelle.

Suunnittelualueen välittömässä lähiympäristössä ei ole herkkiä vesikohteita. Rajamaan teollisuusalueen pohjoispäästä laskee rakennetun ympäristön kaupunkipuroksi määritelty Alaniemenoja. Alaniemenoja sijaitsee kaava-alueesta noin 180 metrin etäisyydellä. Kyseinen virtavesi kuuluu Espoonjoen valuma-alueeseen ja yhdistyy eteläisempien purouomien kautta Pitkäjärveen.

Rajamaan teollisuusalueella hulevedet johtuvat kauttaaltaan johtoverkkoon. Hulevesiä imeyttävää ja viivyttävää kasvillisuuspintaa ja puustoa on teollisuusalueella yleisesti ottaen niukasti. Kaava-alue erottuu SYKEN yleispiirteisessä hulevesitulvakartassa (2024) tulvaherkkänä painanteena, kun tarkastellaan koko Rajamaan teollisuusaluetta kokonaisuutena. Kaava-alue on nykytilassa katu ympäristöä alempana painanteessa ja kerää ja viivyttää näin ollen luontaisesti pintavesiä alueella. Kaava-alueen nykyinen kasvillisuus toimii tärkeänä hulevesiä imeyttävänä saarekkeena teollisuusalueen sisällä.

2.12 Suojelukohteet

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse suojeltuja kohteita. Asemakaava-alueesta noin 200 metriä itään, Vantaan puolella sijaitsee vanhaa Timmermalmin luonnonsuojelualue. Kaava-alueesta noin 750 metriä länteen sijaitsee Myllypuron lehtokorpilaakson suojelualue.

2.13 Ympäristön häiriötekijät

Kiinteistön käyttötarkoitus huomioiden siihen ei kohdistu ilmanlaadullisia tai liikennemelulta suojaustarvetta. Kiinteistö sijoittuu lentomelualueelle.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

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. Kaupungin tavoitteena on muuttaa liikerakennustontti teollisuus- ja varastorakennusten tontiksi.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella rakentamaton liikerakennusten korttelialue (KL) muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), ja näin mahdollistetaan toivottu ja tarpeellinen käyttötarkoitus tontille. Tontin itäosassa on lehtipuumetsikkö, joka osoitetaan alueeksi, jonka luonnontilainen, puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Aluetta ei saa käyttää työmaa-aikaiseen liikennöintiin, varastointiin tai koneiden säilytykseen.

Tontin pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökallulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökallun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkerroimen tavoite-taso on pääkäyttötarkoituksen (teollisuustoiminnot ja logistiikka) mukaan 0.5. Tavoite-taso ylittyy asemakaavamutoksen mukaisilla ratkaisulla. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin -tulokortti on kaavaselostuksen liitteenä.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 2 722 m².

Kokonaiskerrosala on 700 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,26$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 1 478 k-m².

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 33 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaava-alue on rakentamaton tontti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden keskellä. Tontti rajautuu kolmelta sivulta katualueisiin. Pohjoispuolella oleva tontti on rakennettu asemakaavan mukaisesti.

Kaava-alueen käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (KL) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Kaavassa on yksi rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 700 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 35 % käyttää tontilla sijaitsevan laitoksen toimitiloja varten. Tontin rakennusoikeutta on vähennetty aiemmasta ja on nyt määriteltä samansuuruiseksi kuin mitä on alueen muilla tonteilla toteutunut rakennuskanta.

Rakennusten julkisivujen tulee olla värisävyltään lämpimiä, kuten punamullan, keltamullan tai poltetun savitiilen sävyjä. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkueinä tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava. Korttelialueelle tulee istuttaa pensaita sekä suurikokoisiksi kasvavia puita.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen ympäristön katuverkko säilyy ennallaan. Asemakaava-alueen liikenteen liittyminen katuverkkoon on mahdollista Rajamaankaaren tai Rajamaankujan puolelta. Kaavassa liittymäkieltoaluetta jatketaan myös siten, että mahdollinen Rajamaankaaren puolelle sijoittuva tonttiliittymä on etäämmällä Juvanmalmintien ja Rajamaankaaren liittymästä. Kaavan myötä Rajamaankaaren ja Juvanmalmintien liittymän näkemiä kehitetään. Kaavahanke mahdollistaa myös katuverkon kehittämisen nykytilanteen puitteissa. Kiinteistön kehittämisen on arvioitu kasvattavan vähäisesti alueen autoliikennettä.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen ympäristön jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet pysyvät ennallaan. Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet on mahdollista järjestää tontille Juvanmalmintien, Rajamaankaaren tai Rajamaankujan puolelta. Myös jalankulun ja pyöräliikenteen osalta kaava mahdollistaa lähikatujen kehittämisen tulevaisuudessa nykytilanteen puitteissa. Kiinteistön kehittämisen myötä on mahdollista, että alueelle tulee myös muutamia lisäkäyttäjiä jalkakäytävälle ja pyöräteille. Nykyisten kävelyn ja pyöräliikenteen yhteyksien on kuitenkin nähty olevan alueen katuverkossa riittäviä. Suurimman osan kiinteistön liikenteestä on ennustettu tapahtuvan autolla.

Polkupyöräpaikkoja kaava-alueelle tulee rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksille vähintään 1 pp / 200 k-m² ja toimistoille 1 pp / 80 k-m². Vähintään puolet paikoista on sijoitettava säältä suojattuun katettuun tilaan.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

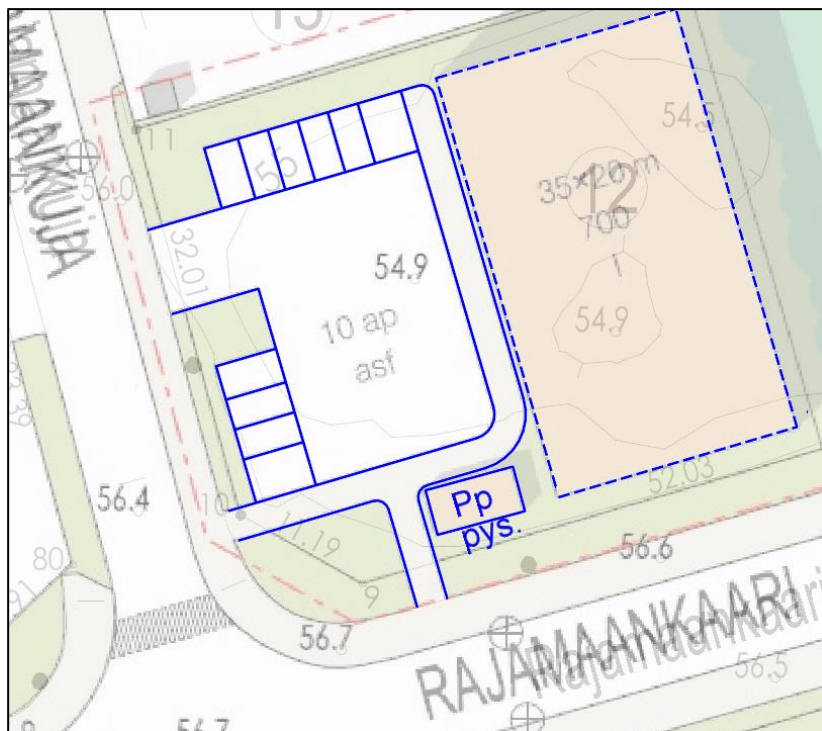
Tontin sisäiset yhteydet ja pysäköinti määrittävät suhteessa alueelle tulevaisuudessa suunniteltaviin toimintoihin ja rakennuksiin.

Autopaikkoja kaava-alueelle tulee rakentaa vähintään:

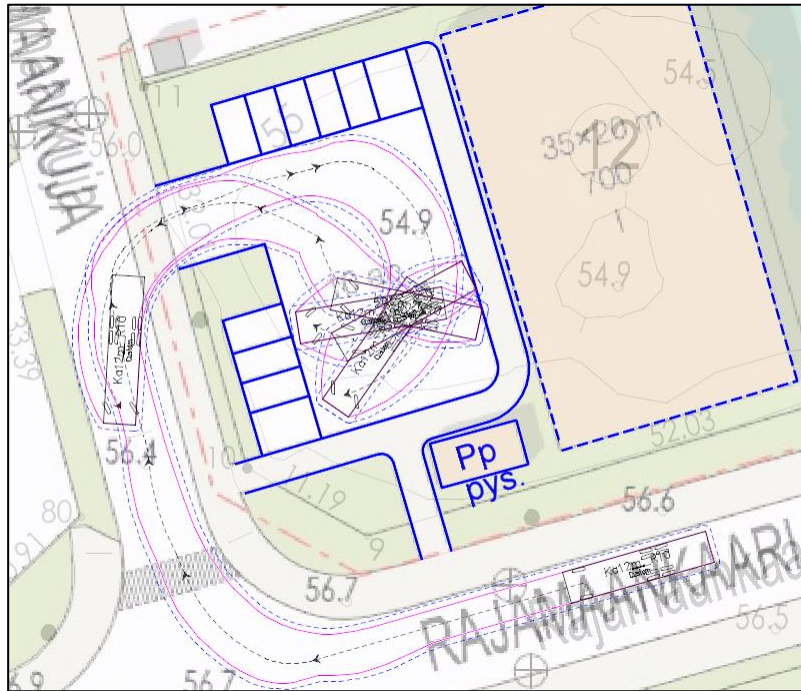
- toimistoille vähintään 1 autopaikka / 50 k-m²
- teollisuusrakennuksille vähintään 1 autopaikka / 100 k-m²
- varastorakennuksille vähintään 1 autopaikka / 200 k-m²

Autopaikkoja saa sijoittaa kiinteistöjen välisin sopimuksin toiselle tontille.

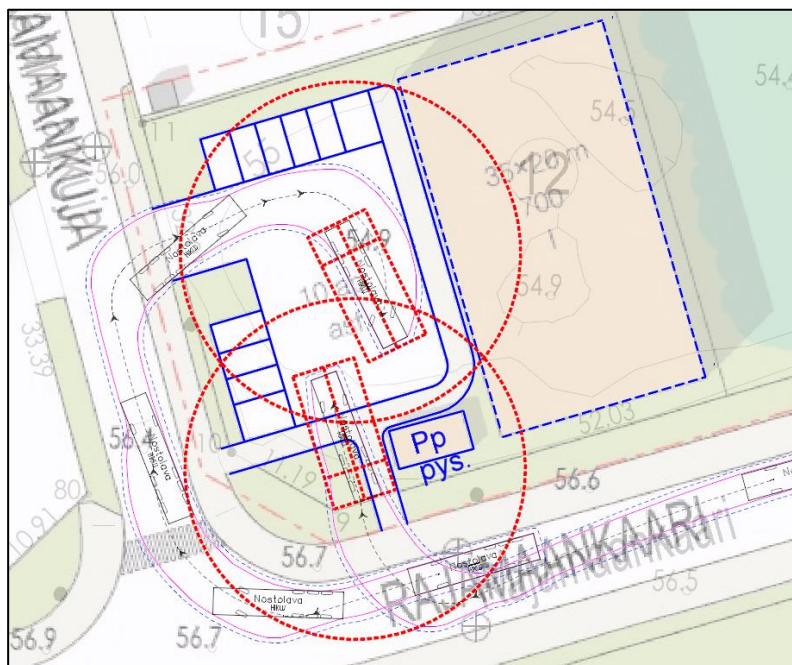
Kaava mahdollistaa pysäköinnin sijoittamisen esimerkiksi kiinteistön länsiosaan. Huoltoliikenteen on mahdollista hyödyntää pysäköinnin kanssa samaa liikennealuetta. Pelastusliikenteen suunnat on mahdollista järjestää sekä Rajamaankujan että Rajamaankaaren puolelta. Myös kävelyn ja pyöräliikenteen reitit on mahdollista liittää sekä Rajamaankujan että Rajamaankaaren liikennejärjestelyihin.



Kuva 8. Esimerkkikuva pysäköinnin sekä jalankulun ja pyöräliikenteen reittien sijoittuminen kiinteistölle.



Kuva 9. Esimerkkikuva Huoltoliikenteen operoinnista kiinteistön alueella.



Kuva 10. Esimerkkikuva pelastusliikenteen mahdollisista reiteistä sekä nosto- ja sammutuspaikoista kiinteistön alueella.

Kaava mahdollistaa yleisen pysäköinnin kehittämisen Rajamaankujan länsipuoliselle LP-tontille tai yleisen pysäköinnin kehittämisen tarkastelut esimerkiksi myös Rajaankaarella.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Alue nojaa jatkossakin Juvanmalmintien ja Vihdintien linja-autoliikenteen yhteyksiin. Tulevaisuudessa reilun kilometrin etäisyydelle kohteesta on kaavailtu runkobussin / pikaraitiotien yhteyttä. Kiinteistön kehittymisen on arvioitu tuovan alueelle mahdollisesti yksittäisiä joukkoliikenteen käyttäjiä lisää. Pääsääntöisesti alueelle on arvioitu saavuttavan kuitenkin autolla.

4.4.5 Esteettömyys

Esteettömyys tulee kohteessa huomioitavaksi tarkemmalla tasolla kiinteistön kehittämisen edetessä ja erityisesti rakennusvaiheessa mm. kiinteistön sisäisten järjestelyjen osalta (pysäköinti, kulkureitit, lumitila). Kaavassa esitetyn kaltaisille toiminnoille voitaisiin varata esim. kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Määrää voidaan kuitenkin pohtia vielä tarkemmin juuri rakentamisen yhteydessä. Yleisesti maastonmuodot kaava-alueella ja sen lähikaduilla ovat melko maltillisia, eivätkä vaikuttaisi juurikaan ylittävän 5 %:n pituuskaltevuuksia (esim. linja-autopysäkeiltä kulku kaava-alueelle). Myös katujen jäsentely ja liikenneympäristö on alueen luonteen huomioon ottaen melko hyvin jäsentynyttä.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä ja rakennettavuuskartta on kuvattu kohdassa 2.8.

4.6 Luonnonympäristö

Kaava-alueella kasvaa nuorta puustoa. Nykyinen kasvillisuus painottuu tontin keskiosilta itäreunaa kohti. Kyseinen metsikkö osoitetaan alueen osaksi, jonka luonnontilainen, puustoinen luonne tulee maisemakuvassa säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Aluetta ei saa käyttää työmaa-aikaiseen liikennöintiin, varastointiin tai koneiden säilytykseen. Alueen laajuus on 780 m². Näkymäyhteyksien takaamiseksi on tontin nykyisin osin luonnontilaista kasvillisuutta kasvava kaakkoiskulma osoitettu katualueeksi. Alue on viitesuunnitelmassa osoitettu nurmetettavaksi.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi osoitetulla alueella rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä ajoteinä, kulkuteinä, oleskeluun tai pysäköintiin, on istutettava. Istutuksissa on käytettävä myös pensaita tai puita.

4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijoittuu lentomelun verhokäyrän (Lden 50 dB) alueelle. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) ei ole kuitenkaan nähty tarvetta antaa kaavamääräystä lentomelusta. Kaava-alueen kehittyessä kannattaa kuitenkin huomiota kiinnittää tarvittaessa rakennusten suunnitteluun ja toteuttaa tavanomaista paremmat yläpohja- ja räystäsvaimennusratkaisut.

Kaava-alue sijoittuu myös liikenteen melualueelle, mutta tässäkään tapauksessa T-kaavamerkinnälle toteutuvaan kohteeseen ei ole nähty tarvetta antaa melumääräystä. Myöskään erityistarpeisiin ilmanlaadun osalta kiinteistöllä ei ole nähty tarvetta kiinnittää huomiota.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueella ei asu ihmisiä, eikä kaavamuutos vaikuta lähimpien, noin 300 metrin päässä asuvien, asukkaiden elinympäristöön käytännössä lainkaan.

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

Kaava-alueen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen kallioperään tai maaperään. Rakentaminen sijoittuu jo ennestään muokatulle maaperälle, jossa kasvaa hajanaisesti matalaa luonnontilaista kasvillisuutta. Kaavalla säästetään tontin luonnontilainen yhtenäinen metsikkö suurelta osin, mikä on pitkällä aikavälillä tarkasteltuna hiilensidonnan ja hulevesien hallinnan kannalta optimaalinen ratkaisu voimakkaan rakentuneessa ympäristössä. Kaavamuutos huomioi hiilensidonnan sekä kasvilisuiden ja hulevesien hallinnan asettamat reunaehdot huomattavasti nykyistä voimassa olevaa kaavaa tarkemmin.

Uudisrakentamisen myötä alueen läpäisemättömän pinnan osuus lisääntyy, jolloin hulevesien määrä lisääntyy. Kaavassa määrätään viivyttämään hulevesiä tontilla ja viivyttämisen periaatteet on suuntaa antavasti huomioitu myös kaavan liiteaineistona olevassa viitesuunnitelmassa. Viitesuunnitelman viivyttämisen periaatteet perustuvat viherkerroinlaskeman viivytystarpeeseen. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) syntyvät hulevedet johdetaan viivytyksen kautta Rajamaankujan ja Rajamaankaaren hulevesiverkostoon.

Kaava-alue hahmottuu Suomen ympäristökeskuksen yleispiirteisessä hulevesitulva-kartassa (2024) tulvaherkkänä painanteena, joka kerää kovia pintoja runsaasti sisältävästä ympäristöstään hulevesiä. Tämä on huomioitu kaavaratkaisussa säästämällä mahdollisimman paljon tontin nykyistä, luonnontilaista, tehokkaasti hulevesiä imeyttävää kasvillisuus pintaa ja varmistamalla tontin rakentuvalla osalla yleispiirteisesti kaavamääräyksen mukaisten viivytyksen periaatteiden toteutuminen. Viitesuunnitel-massa maanpäällisille viivytyspainanteille varattiin tilaa noin 70 neliömetrin verran piha-alueella. Viherkerroinlaskelman mukaan maanalaisen viivytyksen tarve piha-alueella olisi tällöin 50 m³. Kaavan määräyksillä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) osoitetaan myös uusia istutuksia, myös puita ja pensaita. Näin ollen läpäisemättömän pinnan lisääntymisen aiheuttavat muutokset alueen hulevesien hallinnassa pysyvät kaavamääräysten johdosta minimissään.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole herkäksi tunnistettuja vesikohteita. Lähin avovesiuoma Alaniemenoja sijaitsee kaava-alueesta noin 160 metrin etäisyydellä. Tontin rakentumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähistön virtavesiin.

Rakentaminen ei merkittävästi muuta kokonaisuutena alueen tuulisuutta tai pienilmastoa, koska kaava sallii korkeintaan kaksikerroksisen rakentamisen. Suurin osa tontin nykyisestä kasvillisuudesta säilytetään, mikä säilyttää pienilmaston ja tuuliolosuhteet alueella suotuisana.

Rakentaminen alueella aiheuttaa kasvihuonepäästöjä. Kaavaratkaisussa on kuitenkin mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavasta aiheutuvat ilmastovaikutukset. Kaavassa rakentaminen kohdistuu rakennettavuusluokituksestaan normaalisti rakennettavalle alueelle (numero 2). Alueella tapahtuva alkuperäisen kasvillisuuden poisto pidetään kaavaratkaisulla minimissään. Kaava-alue liittyy jo rakentuneisiin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueisiin, valmiiseen katuverkkostoon ja kunnallistekniikkaan. Uuden infraverkoston rakentamistarve pysyy siis myös minimissään. Alue liittyy Juvanmalmintien ja Vihdintien kautta julkisen liikenteen yhteyksiin ja oleviin kevyen liikenteen yhteyksiin, joskin toiminta alueella on autoiluun sidottua. Autoliikenteen määrä ei kuitenkaan lisäännä alueella merkittävästi, sillä kaavan sallima rakennusala on suhteellisen pieni.

5.3

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella nykyisten kasvillisuuspeitteisten osien luontoarvoja ei ole selvitetty. Kaavassa yhtenäinen laaja luonnontilainen alue on siksi rajattu suurelta osin rakentamisen ulkopuolelle. Nykyistä kasvillisuutta joudutaan alueelta pienissä määrin poistamaan. Kaavan mukaisessa tilanteessa alueen luonnonmukainen ympäristö säilyy kuitenkin pääosin ennallaan. Kaavamääräyksillä ohjataan myös istuttamaan tontin rakennusalueelle mahdollisimman paljon uutta kasvillisuutta, myös puita ja pensaita, mikä pidemmällä aikavälillä lisää luonnon monimuotoisuutta.

Kaavaratkaisulla tai kaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä heikentäviä vaikutuksia alueen lähiympäristössä paikannettuihin kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Laajemmassa mittakaavassa kaava-alueelle luonnontilaan jäävä yhtenäinen alue kytkeytyy aluetta lännessä, pohjoisessa ja idässä rajaaviin laajoihin luontoarvoiltaan rikkaisiin metsäalueisiin. Nykyiseen voimassa olevaan kaavaan verrattuna kaavamuu-
tos lisää pitkällä välillä lajien ja luontotyyppien kirjoa alueella.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiata- louteen sekä liikenteeseen

Juvanmalmintiellä liikennemäärä on ollut korkeimmillaan vuonna 2019, jolloin kadulla oli 2100 ajoneuvoa arkivuorokautena. Kaava-alueen muodostama liikenteen kasvu alueella on arvioitu olevan maltillista, jolloin nykyisen katuverkon liikennetarkaisut nähdään riittäviksi myös tulevaisuudessa, kaavam muutoksen jälkeenkin. Liikennetarpeen arviointi maankäytönsuunnittelussa -oppaan (2008) mukaan soveltaen voitaisiin arvioida, että esimerkiksi teollisuuden alan yrityksessä voisi olla noin 1,5 henkilöauto-käyntiä / 100 k-m² ja 1 huoltokäynti / 100 k-m². Tämän kaltainen kävijämäärä tuottaisi kiinteistölle arviolta maksimissaan noin 20 - 30 auton liikenteen vuorokaudessa. Myöskään Juvanmalmintien liikennemäärän ei ole nähty kasvavan tulevaisuudessa merkittävästi (KAVL2050 noin 2500 ajoneuvoa / vrk). Alueelle saapuminen on ennakoi-
tu tapahtuvan pääsääntöisesti autolla, mutta kaava-alue on tavoitettavissa myös muilla kulkumuodoilla. Nykyisen katuverkon on nähty palvelevan jatkossa nykyisin ratkaisuin, kaavam muutoksen jälkeenkin myös kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikennettä.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa määrätään toteuttamaan rakennuksiin värisävyiltään lämpimät julkisivut, sävyinä mainitaan punamulta, keltamulta tai poltettu savitiili. Rakentamisen saa toteuttaa korkeintaan kaksikerroksisena. Edellä mainituilla kaavamääräyksillä tontti liittyy rakentuessaan luontevasti nykyiseen vastaavaan rakennuskantaan alueella.

Kaavamääräyksillä ohjataan myös teollisuus- ja varastorakennusten korttelin piha-alueella säilyttämään luonnontilaisina tai istuttamaan rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin. Teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueelle tulee istuttaa pensaita sekä suurikokoisiksi kasvavia puita. Nämä piha-alueen kaavamääräykset tuovat katukuvaan pitkällä aikavälillä katukuvaan vehreyttä ja tilallista vaihtelua. Kaavassa säilyväksi osoitettu metsäalue liittyy luontevasti Timmermalmin luonnonsuojelualueeseen Juvanmalmintien itäpuolella.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vaikka kyseessä on pieni tontti, teollisuus- ja varastorakentamisen lisääminen kohentaa tältäkin osin yritysten toimintaedellytyksiä ja kilpailumahdollisuuksia.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamista 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

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 27.11.-29.12.2023.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoja ja yksi kannanotto. Caruna Espoo Oy katsoi, että kaavan myötä sähkönkulutus nousee ja tarvitaan uusia kaapelointeja. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna

Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. HSY:n mukaan aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kaupunginmuseon mukaan esillä oleva hanke ei ole alueen kulttuuriympäristöarvojen kannalta merkittävä. Saadut palautteet eivät aiheuttaneet muutostarpeita suunnitteluun.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.4.-27.5.2025.

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 saatiin viisi lausuntoa ja kannanottoa. Yhtään muistutusta ei saatu.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella, Caruna Espoo Oy sekä Uudenmaan ELY-keskuksella ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa. HSY totesi, ettei kaavamuuotos edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Espoon kaupungin tonttiyksikkö pyysi, että alueen itäosaan esitetty luonnontilaiseksi jätettävän alueen laajuutta voitaisiin pienentää vastaamaan korttelialueen pohjoispuolisille tonteille osoitetun istutusalueen laajuutta. Aluetta kokoa ei katsottu tarpeen pienentää. Metsittynyt alue toimii korttelin hulevesiä imeyttävänä ja viivyttävänä alueen osana. Alue on luokiteltu myös tulvaherkäksi painanteeksi, jota ei ole syytä korottaa. Pitkällä aikajänteellä luonnontilainen osa lisää lajien ja luontotyyppien kirjoa alueella.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juha Miettinen, asemakaavainsinööri
- Essi Ehrnrooth, maisema-arkkitehti
- Ville Keskisaari, liikennesuunnittelija
- Artur Närvänen, suunnitteluavustaja

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
5.6.2023		Kaavoitushakemus saapui
13.11.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
27.11.-29.12.2023		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
9.4.2025	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
28.4.-27.5.2025		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen

Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja