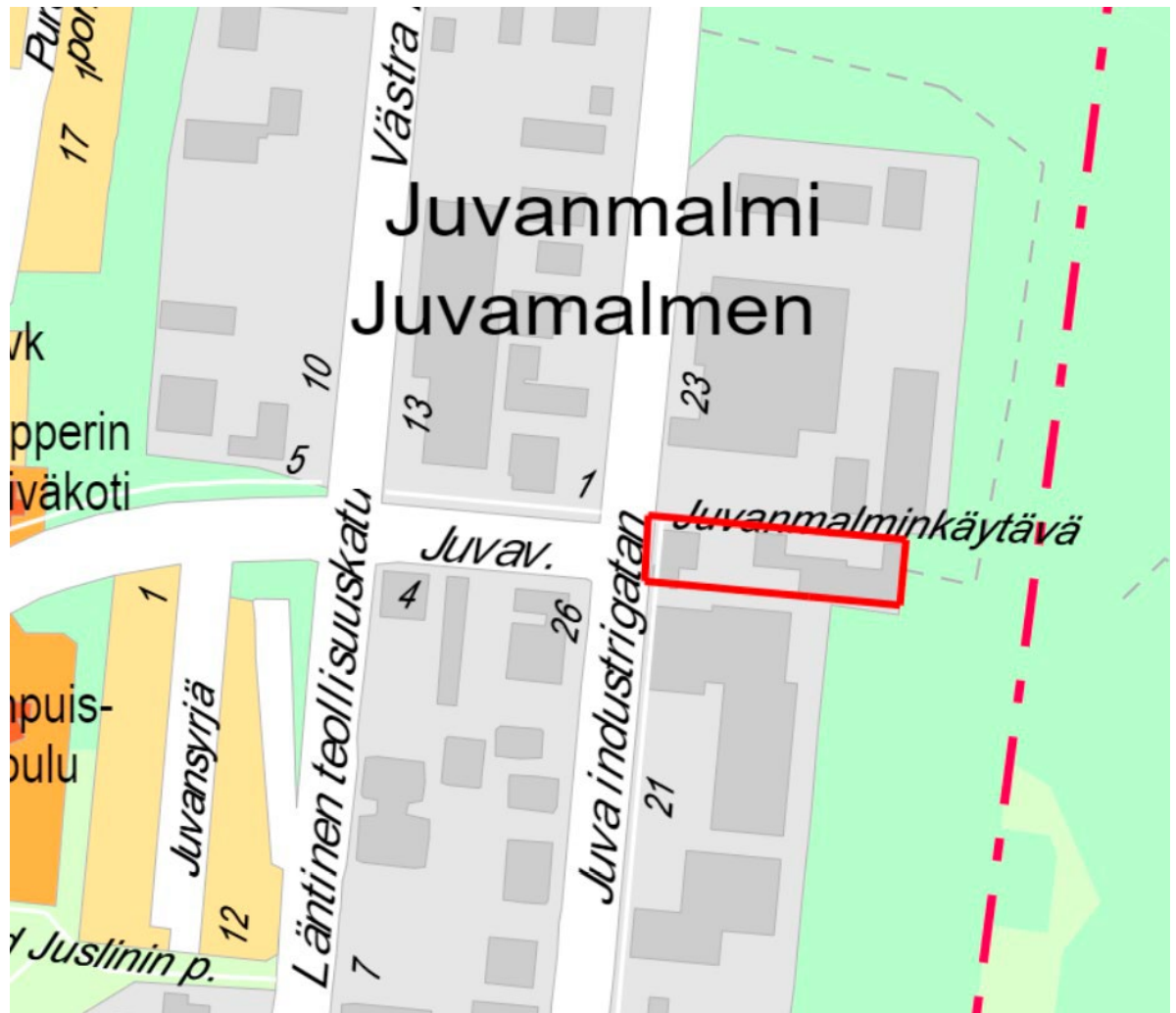


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Juvanmalminkäytävä

Asemakaavan muutos

Muutoksen tavoitteena on nostaa tontin tehokkuutta ja mahdollistaa toiminnan laajentuminen.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualan rajaus ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Juvanmalmin teollisuusalueella, Niipperin kaupunginosassa, osoitteessa, Juvan teollisuuskatu 21 B. Suunnittelualue koostuu yhdestä tontista numero 5.

Muutosalue rajautuu Juvan teollisuuskadun ja Espoo-Vantaan rajan väliin. Suunnittelualueen pohjoisreunaan rajautuu ajantasaisen asemakaavan mukainen toteutumaton jalankululle ja pyöräilylle varattu pp-yhteys (Juvanmalminkäytävä). Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Kehä III ja Juvan teollisuuskadun risteuksen tuntumassa.

Alueen itäpuolella kulkee maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Espoonjoen vesistöalueeseen kuuluvia virtavesiä, kuten Pitkäkorvenoja, Myllypuro, Laitnäsinoja ja Juvanpuistonoja. Vantaan

puolella idässä päin sijaitsee Jyyskarinoja, joka kuuluu myöskin Espoojoen vesistön virtavesiin. Vesistöt kuuluvat Espoojoen valuma-alueeseen.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alue on kaavoitettu ja osa laajempaa teollisuusaluetta. Pinta-alaa suunnittelualueella on noin 7560 m² ja sen rakennusoikeus 2269 k-m². Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen tontilla sijaitsee useampia teollisuusrakennuksia, jotka ovat rakentuneet vuosina 1992 ja 1997. Myöhemmin rakennuksia on laajennettu useaan otteeseen.

Suunnittelualue rajautuu lännessä, Juvan teollisuuskadun puolella, osittain teollisuusalueella viereisten tonttien kanssa yhteneviin, maisemallisesti katutilaa ja teollisuusaluetta rajaaviin vehreisiin istutusalueisiin ja tästä jatkuen eteläpuoli alueesta rajautuu osittain naapuritontin istutusalueisiin. Muutosalueen itä- ja osittain eteläpuoli rajautuvat runsaspuustoihin laajaan lähivirkistysalueeseen ja Juvanmalminselän puistoon. Liito-oravahavaintoja on Pienen teollisuuskadun päässä puistossa, reilun 350 m päästä alueesta.

Nykyinen tontin tehokkuus alueella on $e=0,3$ ja rakennusoikeutta on käyttämättä vielä 242 k-m².

Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa kaavamuutoksen hakija Kiinteistö Oy Juvan Teollisuuskatu 21. Katu- ja puistoalueet omistaa kaupunki.

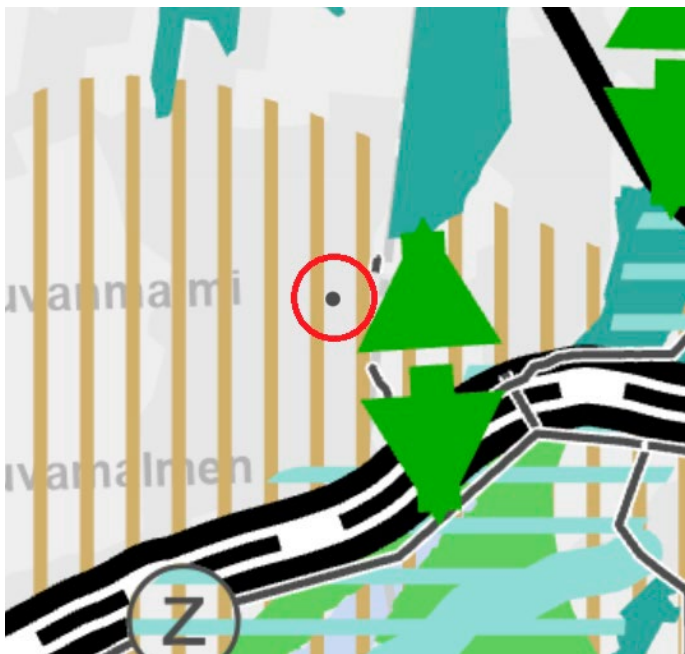
Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen aluetta ja läheltä kulkee voimajohtolle varattu ohjeellinen linjaus. Alueen itäpuolelle on viheryhteystarve, jolla osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Alueen itäpuolella Vantaalla on luonnonsuojeluun osoitettua aluetta.



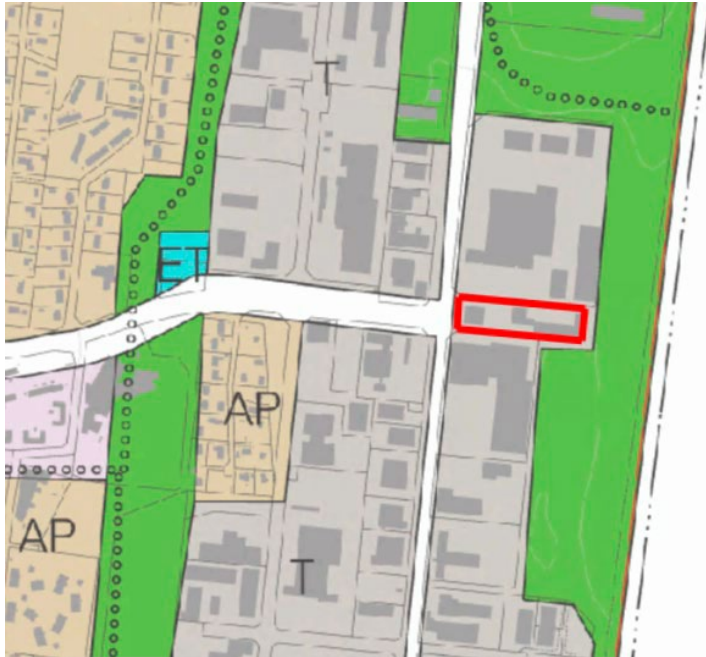
Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

Uusimaa 2050 kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

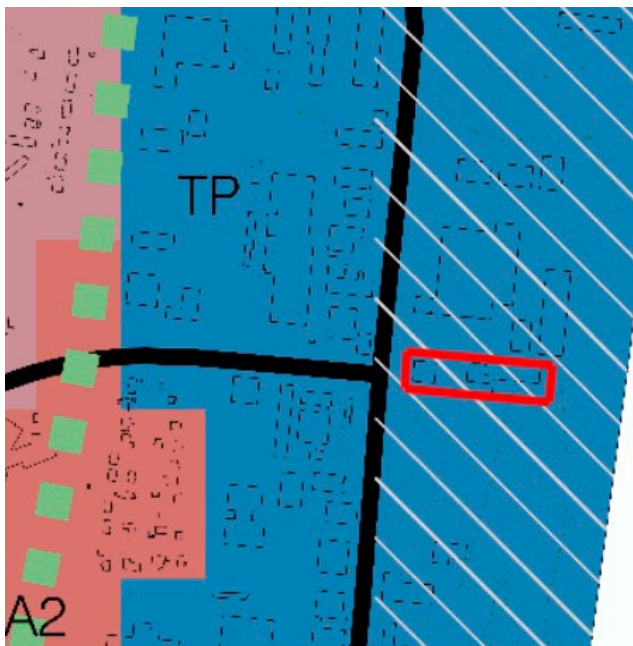


Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa, osa I, 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 alueella soveltuvaa kauppaa.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

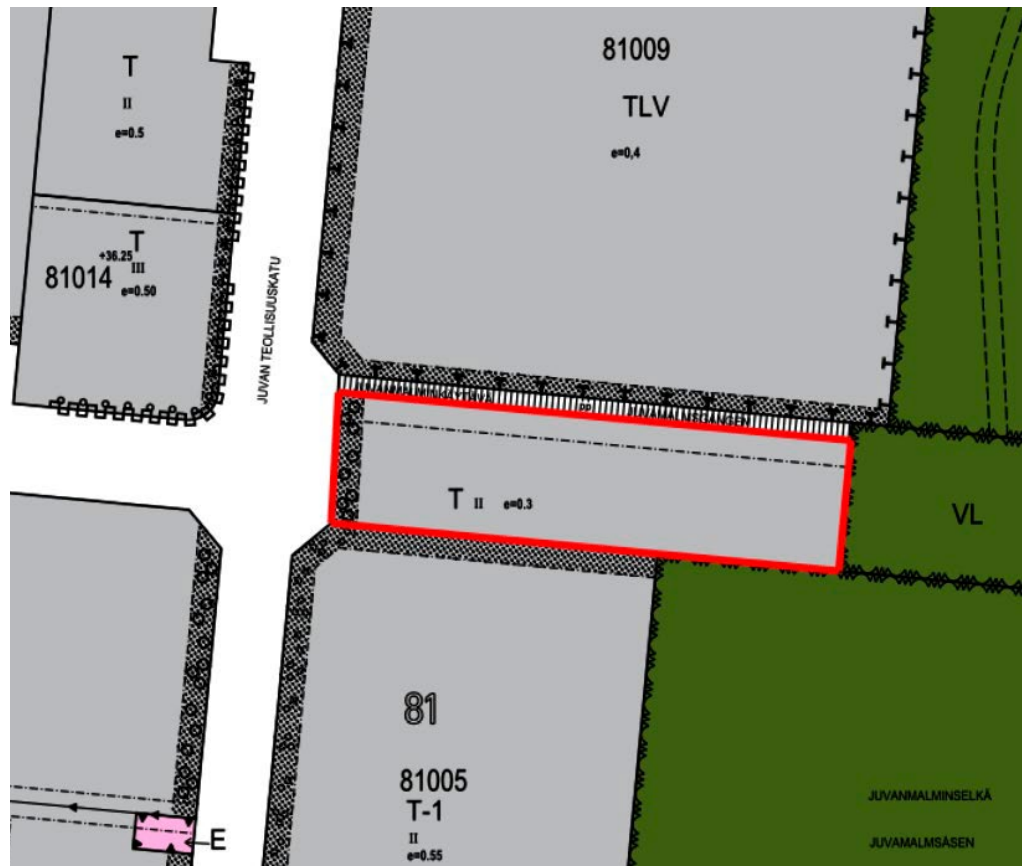


Kuva: Ote vireillä olevasta yleiskaavasta.

Lisäksi alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Muutosalue on osoitettu elinkeinoelämän ja teollisuuden alueeksi (TP/T). Aluetta kehitetään yritysten, työpaikkojen, tilaa vaativan kaupan ja asumisen alueena. Korttelikohtainen pääkäyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavassa. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava hyväksyttiin osittain kaupunginvaltuustossa 7.6.2021.

Alueella on voimassa Juvanmalmin teollisuusalueen asemakaava (lainvoimainen 24.10.1983). Kortteli 81005 on siinä osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 25 % käyttää tontilla sijaitsevan laitoksen toimistotiloja varten. Kerrosluku on osoitettu kahdeksi (II) ja tontin tehokkuusluku $e=0,3$. Tontille saa rakentaa asuntoja kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuinnoille on rakennettava huoneistokohtainen muusta tonttialueen käytöstä riittävästi erotettu ulko-oleskelualue.

Autopaikkoja alueelle tulee rakentaa vähintään 1 kutakin 100m^2 teollisuuskerrosalaa kohti. Rakennusviranomaisen voi myöntää lykkäystä 20% autopaikkojen rakennusvelvollisuudelle enintään viideksi vuodeksi kerrallaan. Lykkäyksen kohteena oleville autopaikoille tulee rakennusluvan yhteydessä osoittaa omat alueensa, autopaikkojen toteutustapa ja liikennejärjestelyt.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 21.05.2021 hakenut korttelin 81005 tontin 5 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on nostaa tontin tehokkuutta ja mahdollistaa toiminnan laajentuminen. Muutokset koskisivat ainoastaan tontin sisällä tapahtuvia järjestelyjä. Tontilla syntyvät hulevedet hallitaan laadullisesti.

Suunnittelualueen pohjoisreunaan rajautuva toteutumaton jalankululle ja pyöräilylle varattu yhteys (Juvanmalminkäytävä) säilytetään ja sillä on merkitystä ulkoilun kannalta viheralueyhteyden takia.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualueen itäpuolelle rajautuu 710921 Juvanmalmi, teollisuusalue, asemakaavan muutosalue. Caruna on 2017 hakenut alueelle asemakaavan muutosta, jossa tutkitaan uuden sähköaseman ja voimajohdon rakentamismahdollisuuksia lähivirkistysalueelle. Hankkeen tavoitteena on parantaa alueen sähkönsiirron luotettavuutta ja laatua. Tällä hetkellä kaavan muutostyö ei ole aktiivisesti käynnissä.

Suunnitelman kuvaus

Tontintehokkuus nostetaan $e=0,3$ tehokkuuteen $e=0,6$, joka tarkoittaa lisääntyneessä rakennusoikeudessa noin 2270 k-m^2 , yhteensä noin $4\,540 \text{ k-m}^2$. Lisääntynyt rakennusoikeus käytettäisiin kahteen laajennukseen, jotka olisivat yhteensä 2268 k-m^2 . Rakennusoikeutta on ennestään käytetty noin 2030 k-m^2 .

Rakennusoikeuden tuottamat autopaikat yhteensä n. 23 kpl, sijoitettaisiin suunnitelmien mukaan pihalle ja rakennuksen kellariosaan. Tontin sisäiset ajot ja niiden toimivuus tarkastellaan suunnittelun edetessä.

Tontin pohjoisreunaan rajautuva toteutumaton jalankululle ja pyöräilylle varattu yhteys (Juvanmalminkäytävä) säilytetään. Istutettava alueen osa lännessä jätetään ennalleen, yhtenevänä viereisten tonttien kanssa.

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelit 81005, 81009 ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 01.11.2021 – 30.11.2021.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 30.11.2021 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Juvanmalminkäytävä, 711305).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2022. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Tiedotamme kaavan nähtävilläoloista kaupungin verkkosivustolla [kaavakuulutuksissa](#) sekä kaavan omalla verkkosivulla. Näin löydät kaavan verkkosivun [espoo.fi](#) -verkkosivustolta: kirjoita kaavan aluenumero hakukenttään ("Hae sivustolta").

Mahdollisista asukastilaisuuksista ilmoitamme kaupungin verkkosivustolla [kaupunkisuunnittelun tapahtumissa](#) sekä kaavan omalla verkkosivulla.

Kaupungin ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa, kuulutetaan kaavan vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta sekä nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta. Lisäksi tiedotamme niistä kirjeitse kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille (isännöitsijöiden kautta) sekä sähköpostitse alueen asukasyhdistyksille.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotamme kaupungin verkkosivuilla kaavakuulutuksissa sekä kaavan verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme henkilökohtaisesti niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivustolla, kaavan omalla sivulla. Aineistoon voi tutustua myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Asemakaavoituksen kulkua ja osallistumismahdollisuuksia eri vaiheissa kuvataan tarkemmin verkkosivullamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan

Thuy Pham-Linko, puh. 050 347 5374

Annika Tuominen, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 9410

Kati Vuorinen, liikennesuunnittelu, puh. 040 521 9772

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

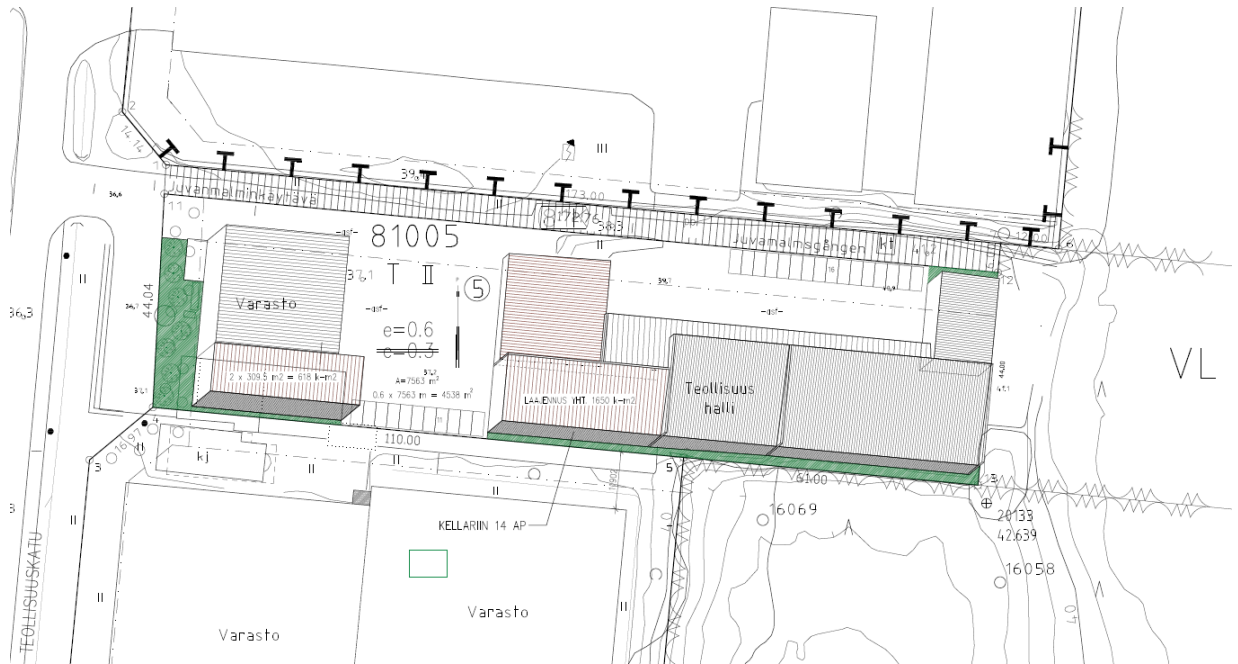
Espoossa, 18.10.2021

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Asemapiirros Arkkitehtuuritoimisto M.A.T.



Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia. Punaisella raidoitettut massat ovat suunniteltuja laajennuksia.