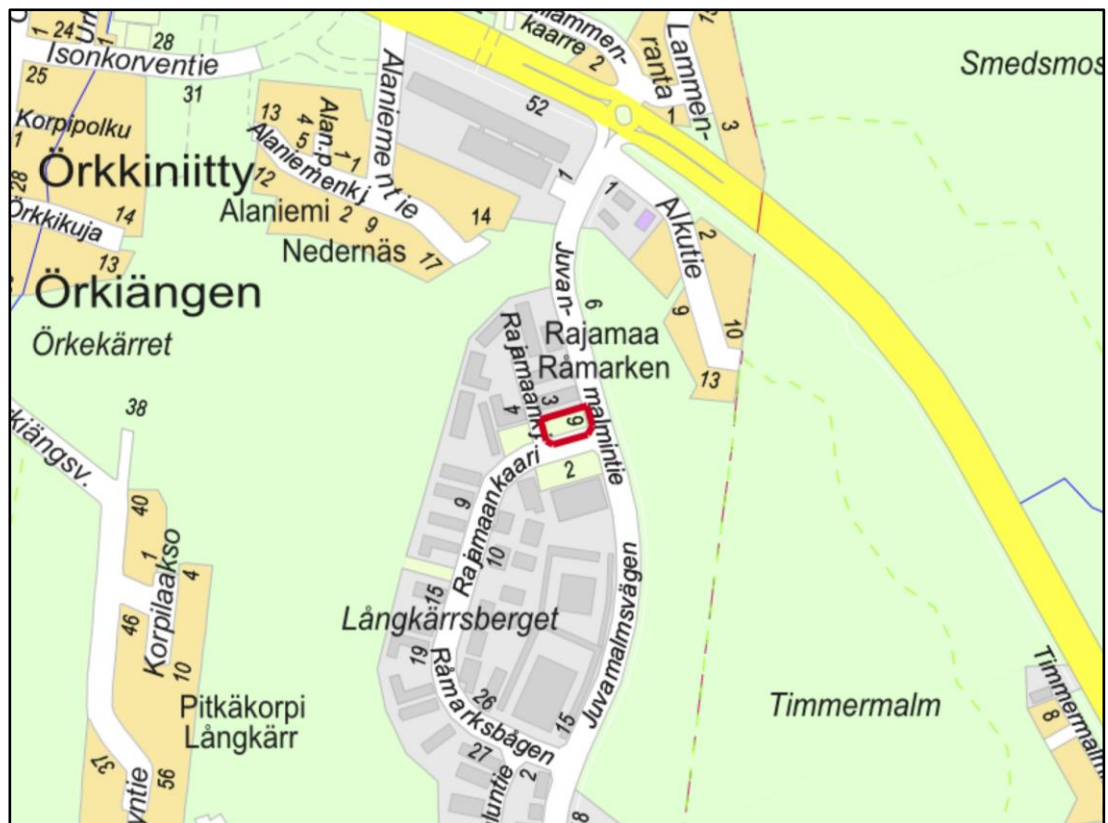


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rajamaankuja

Asemakaavan muutos

Suunnittelualue on rakentamaton liikerakennuksen tontti Juvanmalmin pohjoisella teollisuusalueella, jossa muut tontit on osoitettu teollisuuden ja varastoinnin käyttöön. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa rakentamattoman tontin käyttötarkoitus muita alueen tontteja vastaavaksi, eli teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueeksi.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Juuanmalmin pohjoisella teollisuusalueella, Kalajärven kaupunginosassa, osoitteessa Rajamaankuja 1. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 85127 tontti numero 12.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueeseen kuuluu tontti 49-85-127-12. Tontti osa vuonna 2002 hyväksytyä ja vuonna 2004 lainvoimaista Juuanmalmin pohjoisen teollisuusalueen asemakaava-alueella, 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. Suunnittelualue, liikerakennusten tontti, on edelleen rakentamaton.

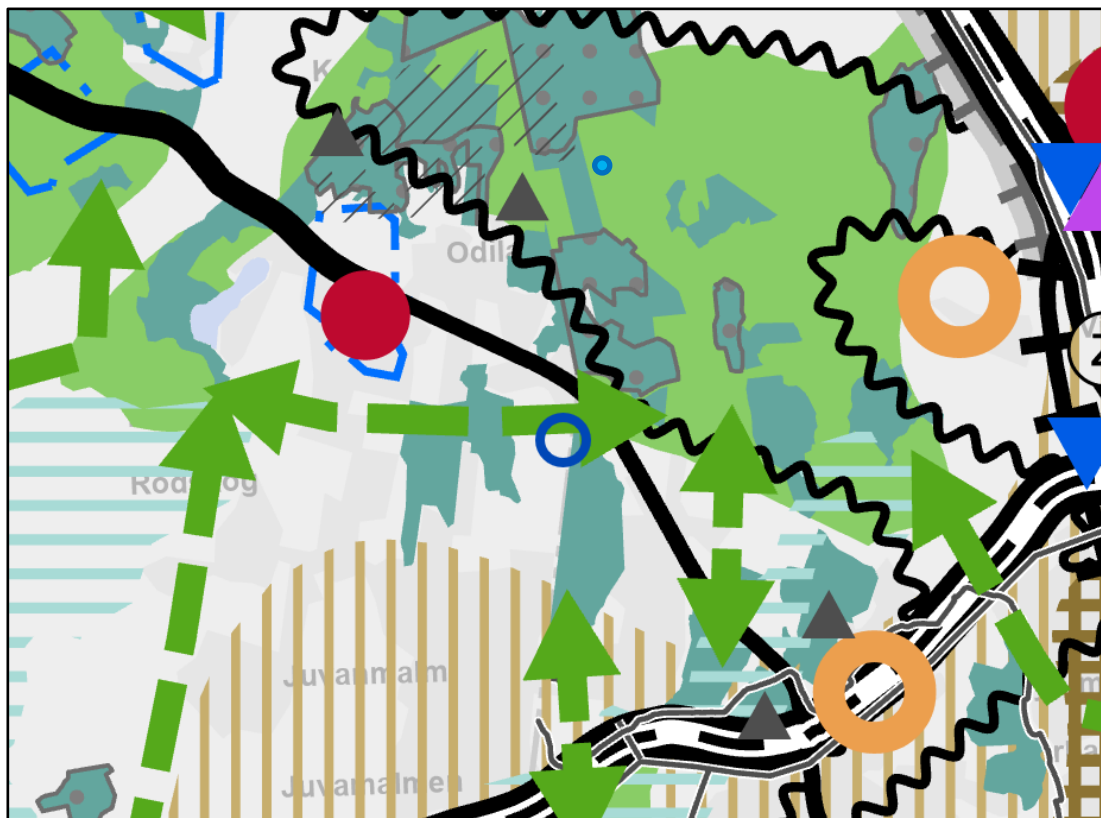
Suunnittelualueen koko on 2 722 m² ja sillä on käyttämätöntä rakennusoikeutta 2 177 k-m².

Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

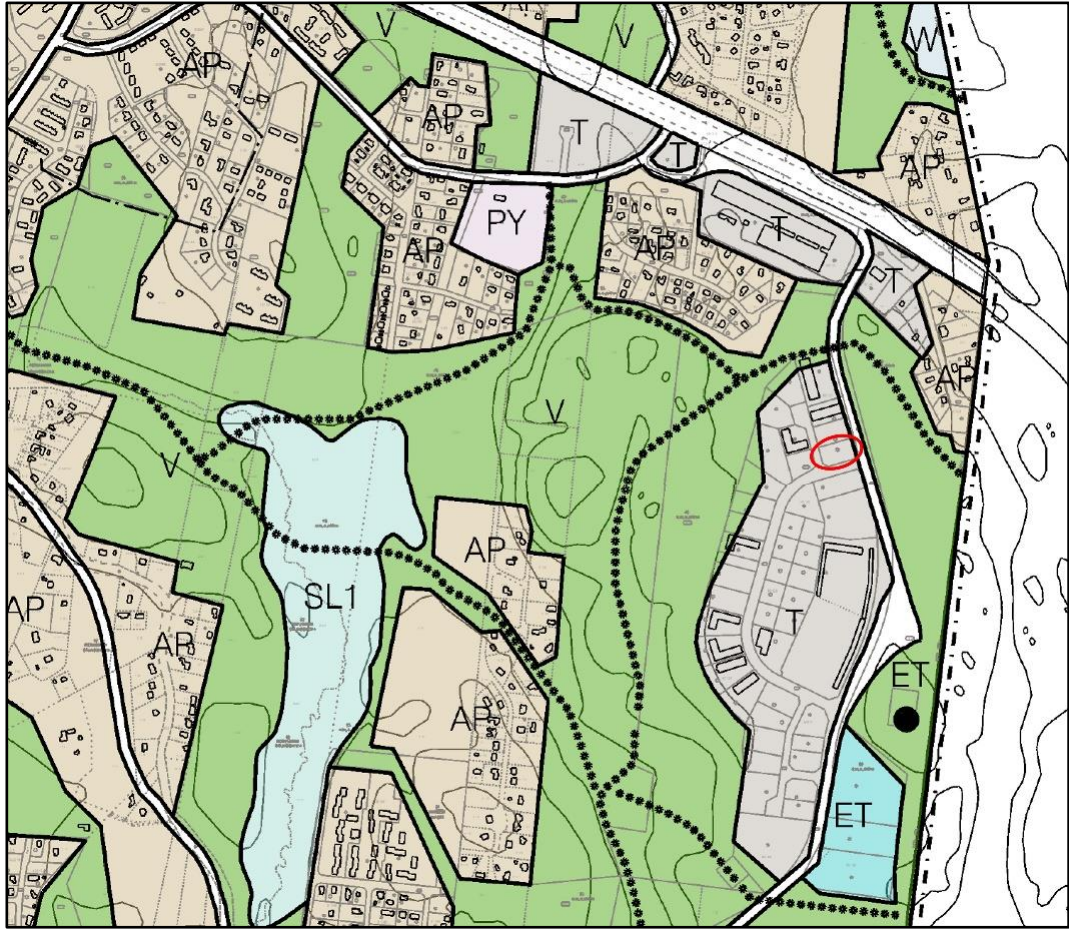
Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee kartalla turkoosilla värillä osoitetun suojelualan (Timmermalmin luonnonsuojelualue) länsipuolella sekä vihreällä katkoviivanuolimerkinnällä osoitetun itä/länsi -suuntaisen viheryhteystarpeen eteläpuolella. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee mustalla viivalla osoitettu seudullisesti merkittävä tie (Vihdintie).



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä ympyrällä.

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

Suunnittelualue on yleiskaavassa varattu teollisuudelle ja varastoinnille sekä niitä palveleville tiloille (T). Alueella voidaan sallia myös suuria varasto- ja myyntitiloja vaativaa alueelle soveltuvaa kauppaa.



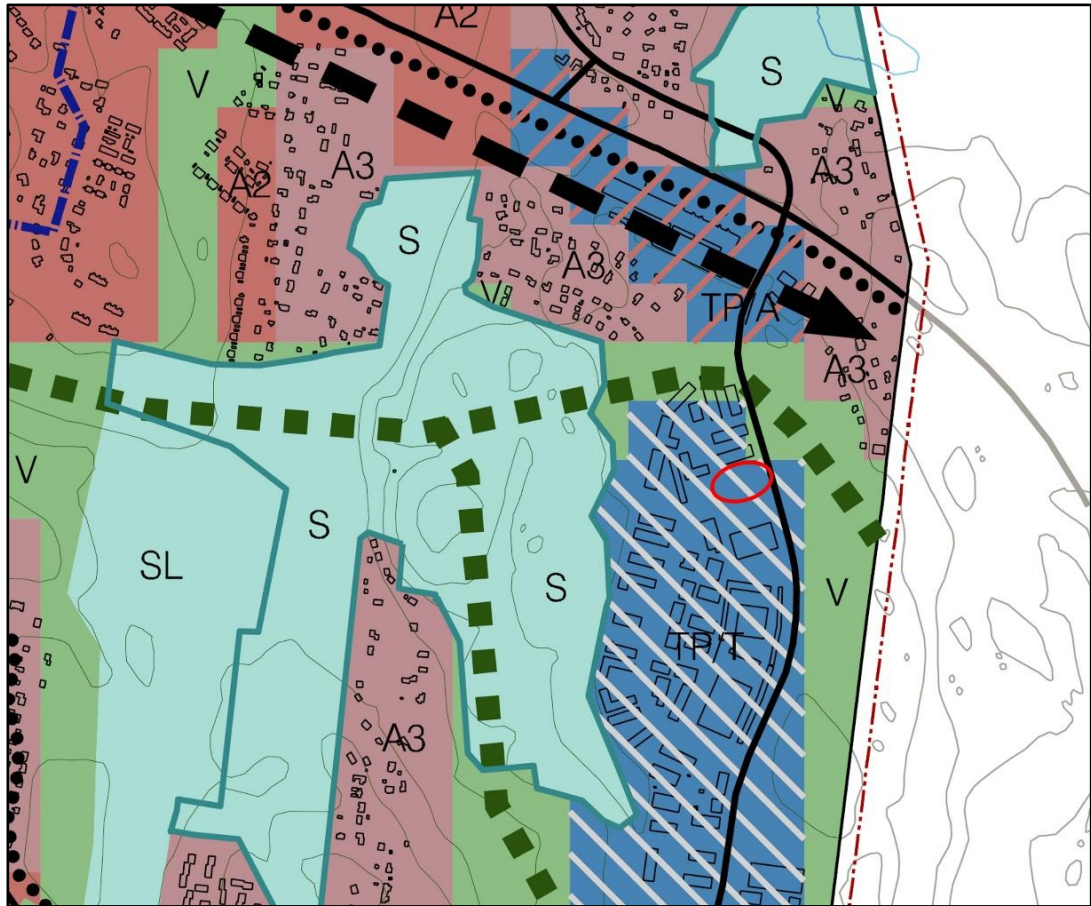
Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella ympyrällä.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaava hyväksyttiin 15.11.2021, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Suunnittelualue on vireillä olevassa 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.



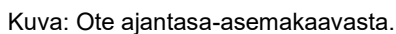
Kuva: Ote hyväksytystä, mutta vielä vahvistamattomasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa 720300 Juvanmalmi III -asemakaava (lainvoimainen 20.10.2004). Korttelin 85127 kaakkoiskulmassa oleva tontti on siinä osoitettu liikeraennusten korttelialueeksi (KL). Tontin tehokkuusluku on $e=0.80$ ja suurin sallittu kerrosluku on 2 (II).

Tontille on sallittua rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. 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 osoitettu yleinen pysäköintialue.



Asemakaavan muutosta on 5.6.2023 hakenut kiinteistön maanomistaja Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennukselle varatun tontin muuttaminen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Liikerakennukselle varatulle tontille ei ole löytynyt halukasta toimijaa, joten se on jäänyt tyhjäksi. Kaavamuutoksella vastataan teollisuus- ja varastorakennusten kysyntään alueella.

Vaikutusalueena ovat kiinteistö 49-85-127-12 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 27.11. – 29.12.2023.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 29.12.2023 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 (Rajamaankuja, 720304).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2024. 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 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Jokaisella kaavalla on oma verkkosivu osoitteessa espoo.fi. Sieltä löydät kaavaa koskevat ajankohtaiset tiedot, aineistot ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet. Helpoiten löydät sivun, kun kirjoitat espoo.fi-verkkosivuston hakukenttään kaavan aluenumeron **720304**.

Kun kaavan valmisteluaineisto ja myöhemmin kaavaehdotus tulevat nähtäville, löydät aineistot kaavan omalta verkkosivulta. Voit tutustua aineistoihin myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

1. **Kun valmisteluaineisto tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) Kuulutuksella sanomalehdissä: Länsiväylä, Hufvudstadsbladet
- c) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- d) sähköpostilla asukasyhdistyksille

2. **Kun kaavaehdotus tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)

- b) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- c) sähköpostilla asukasyhdistyksille

3. Mahdollisesta muusta vuorovaikutuksesta, kuten asukastilaisuuksista ilmoitamme kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) Nähtävilläoloihin liittyvissä kuulutuksissa
- b) espoo.fi-sivustolla kohdassa [kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)
- c) Espoon kaupungin sosiaalisen median kanavilla

4. Kun kaava on hyväksytty, ilmoitamme päätöksestä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) henkilökohtaisella viestillä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) on helppo tapa saada tietoa kaikista edellä mainituista vaiheista. Uutiskirje listaa alueittain kaikki ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet. Se lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Kokeilu uutiskirjeestä käynnistyi vuoden 2022 alussa ja jatkuu tilaajien määrästä riippuen.

Lue asemakaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksistasi tarkemmin verkkosivuiltamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan. Mahdollinen tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Juha Miettinen, puh. 040 508 9198

Essi Ehrnrooth, maisemasuunnittelu, puh. 040 6344 745

Mika Ridanpää, liikennesuunnittelu, puh. 040 6344 217

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 13.11.2023

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja