

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.09.2024 § 121

§ 121

## **Nupurinranta, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 640501, 74. kaupunginosa Nupuri**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Sahlsten Sonja  
Lehmus Ida  
Ehrnrooth Essi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Nupurinrannan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 640501,

2  
hyväksyy 8.5.2024 päivätyn ja 18.9.2024 muutetun Nupurinranta - Nupurstranden asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7502, 74. kaupunginosassa Nupuri, alue 640501,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 2 700 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

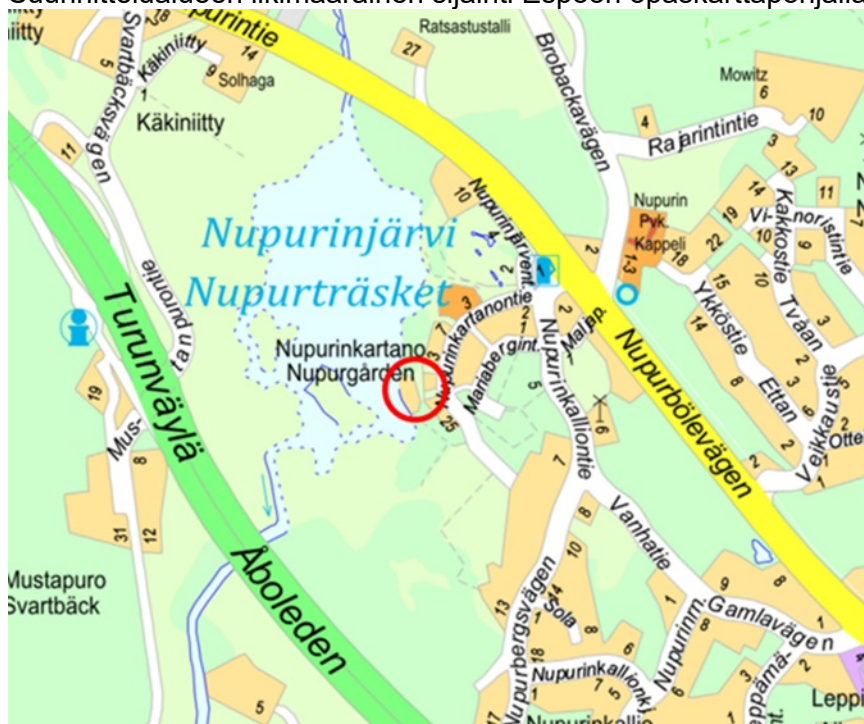
### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää olemassa olevaa pientaloaluetta Espoo-tarinan ja Espoon Asumisen ja maankäytön periaatteiden mukaisesti.

Asemakaavan muutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisen palvelurakennusten korttelialueen (P-2) käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen autopaikkojen korttelialue (LPA) muutetaan osaksi ympäröivää lähivirkistysaluetta (VL-1).

Korttelin rakennusoikeuden määrä ei muutu.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Nupurinranta - Nupurstranden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7502, käsittää korttelin 74027, 74. kaupunginosassa Nupuri, alue 640501

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 4.4.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 10.5.2023.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavaan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 2.5.2024.

### **Alueen nykytila**

Korttelin 74027 alue on nykyisin pääosin rakentamaton, puustoista ja osin kallioista länteen viettävää rinnealuetta. Alueella on suuret korkeuserot. Ylin korko on noin tasolla +34 m ja alin on Nupurinjärven tasolla eli noin tasolla +27,5 m.

Kiinteistö on kooltaan noin 2 142 m<sup>2</sup> ja se rajautuu noin 80 metrin pituiselta matkalta Nupurinjärveen. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1952 rakennettu noin 50 m<sup>2</sup> kokoinen saunarakennus. Korttelin 74027 alueella on aiemmin sijainnut jätevedenpuhdistamo, joka on purettu vuonna 2011.

Kortteliin 74026 kuuluva noin 235 m<sup>2</sup> kokoinen LPA-korttelin alue on rakentamaton ja se viettää loivasti pohjoiseen kohti vieressä olevaa pientalotonttia.

Kortteliin 74026 kuuluvan LPA-tontin eteläpuolelle on rakennettu Nupurinranta-niminen kevyen liikenteen raitti Nupurinkartanontien ja

korttelin 74027 välille. Raitilla on sallittu tontille ajo kortteliin 74026. Reitti jatkuu puistoraitina pohjoiseen Nupurinjärvenpolkuna korttelin 74027 itäpuolella.

Kortteli 74027 ja korttelin 74026 LPA-alue ovat yksityisessä omistuksessa. Katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

## **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavassa aluetta ei ole osoitettu mitään tiettyä toimintoa varten. Alueen suunnittelua ohjaavat Uusimaa 2050 -kaavan yleiset suunnittelumääräykset, joissa muun muassa ohjataan kehittämään alue- ja yhdyskuntarakennetta olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Lisäksi alueen läheisyyteen on osoitettu viheryhteystarve Halujärven ja Nuuksion välillä. Alueen pohjoispuolella on maakunnallisesti merkittävä tie (maantie 110) ja eteläpuolella valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (valtatie 1).

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE).

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (ruskea alue, A3). Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % on korttelialuetta. Korttelitehokkuus voi vaihdella alueella huomioon ottaen alueen nykyinen rakenne, sijainti ja saavutettavuus. Alueella tulee turvata riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunnittelualueen eteläpuoliset alueet on osoitettu virkistysalueeksi (V), joka on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Nupurinjärvi on osoitettu vesialueeksi (W).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Nupurinkartanon asemakaava, aluenro 640500 (lainvoimainen 13.4.2011). Kortteli 74027 on siinä osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi saunatoimintoja ja siihen liittyviä oheistoimintoja varten (P-2). Alueella saa sijaita julkisia ja/tai yksityisiä palveluita lähialueiden asukkaiden ja/tai alueen ulkopuolisten käyttäjien tarpeisiin. Kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta 350 k-m<sup>2</sup> ja sen saa rakentaa kahteen kerrokseen. P-2-korttelissa autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>. P-2-korttelin tarvitsemia autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 74026 autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Ajoyhteys P-2-korttelialueelle tapahtuu pitkin LPA-alueen eteläpuolelle rakennettua, Nupurinranta-nimistä jalankululle ja pyöräilylle varattua katuja, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). P-2- ja LPA-korttelialueiden välinen alue on asemakaavassa

osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla olevaa isoa puustoa tulee säilyttää (VL-1).

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 8.5.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.5.–25.6.2024. Nähtävilläoloaikana saatiin yhteensä kolme lausuntoa tai kannanottoa. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY ja Caruna Espoo Oy muistuttivat lausunnoissaan, että suunnittelussa tulee huomioida alueella sijaitsevat kunnallistekniset johdot ja kaapelit.

Uudenmaan ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan huomiota erityisesti kaavan vaikutusten arviointiin, meluntorjuntaan sekä ekologisiin yhteyksiin.

Saadut lausunnot on otettu huomioon kaavan valmistelussa. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen s-1-alueen osaa koskevaa määräystä on yksinkertaistettu. Lisäksi kaavakarttaan ja -määräykseen on tehty pieniä teknisiä korjauksia. Kaava-aineistoa on täydennetty lausunnolla saunarakennuksen lepakkotarkastuksesta ja kaavaselostusta on täydennetty erityisesti vaikutusten arvioinnin osalta. Asemakaavan muutos

Kaavan korttelialue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle esitetään sijoitettavan kaksi erillispientaloa, joiden rakennusoikeus on yhteensä enintään 350 k-m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus on noin  $e=0,16$  eli noin puolet ympäröivien asuinpienalojen tehokkuudesta ( $e=0,30$ ).

Tontilla sijaitseva vanha saunarakennus pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään alueella. Tavoitteena on sijoittaa rakentaminen korttelin itäosaan niin, että Nupurinjärven puoleinen puustoinen rinne säilyy pääosin rakentamattomana. Korttelin rannan puoleisen osa on kaavassa osoitettu säilytettäväksi alueen osaksi, jolla alueen puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Alueelle saa rakentaa enintään yhden laiturin ja siihen liittyvän kulkureitin kutakin asuntoa kohden. Alueelle aitaaminen tai muut rakenteet eivät saa estää eläinten liikkumista rantavyöhykettä pitkin.

Pientalojen suurin sallittu kerrosluku on 1/2rIII, mikä tarkoittaa, että rinteen puolella kellarikerroksessa saa puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Alarinteen puolelta rakennuksessa voi siis olla kolme kerrosta. Ylärinteen puolella rakennuksessa voi olla enintään kaksi täyttä kerrosta.

Rakennuslalla on myös rajoitettu asuntojen lukumäärä kahteen. Jos rakennusala jaetaan kahdeksi tontiksi, niin kullekin voi rakentaa yhden asunnon. Asuntojen lukumäärärajoituksen tarkoituksena on varmistaa, että autopaikkojen kokonaismäärä ei kasva liian suureksi, jotta tontille jää mahdollisimman paljon rakentamatonta maa-alaa.

Uusien asuinpienalojen tarvitsemat autopaikat sijoitetaan erillispientalojen korttelialueelle, joten voimassa olevan kaavan mukainen autopaikkojen korttelialue (LPA) korttelissa 74026 muutetaan osaksi viereistä lähivirkistysaluetta.

Muutoksen yhteydessä tarkistetaan korttelialueen ja lähivirkistysalueen välistä rajaa, jotta ajoyhteydet uusille erillispientaloille voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 25.5.2023 kaavanmuutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet, Caruna Espoo Oy.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 73

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Nupurinrannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 640501,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.5.2024 päivätyn Nupurinranta - Nupurstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7502, 74. kaupunginosassa Nupuri, alue 640501,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Liitteet**

1 640501 Nupurinranta lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

- 640501b Nupurinranta asemakaava
- 640501 Nupurinranta havainnekuva
- 640501 Nupurinranta asemakaavaselostus
- 640501 Nupurinranta asemakaavaselostuksen liitteet