

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.10.2024 § 142

§ 142

Nupurinkallio, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 641500, 71. kaupunginosa Gumböle, 72. kaupunginosa Karhusuo, 74. kaupunginosa Nupuri ja 75. kaupunginosa Kolmperä

Valmistelijat / lisätiedot:
Leppäsyryjä Hugo
Haarala Otto
Leskinen Aino
Vuorinen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nupurinkallion
asemakaavoituksen pohjaksi

1.1
Kaupunkirakenne ja palvelut

Alueesta suunnitellaan kaupunkikuvallisesti vaihtelevaa, viihtyisää ja luonnonläheistä pientaloaluetta, joka tukeutuu olevaan rakenteeseen ja täydentää sitä.

Asuinrakentamisen tonttitehokkuudeksi tavoitellaan 0,15–0,25. Nupurintien läheisyydessä rakentaminen voi olla muuta aluetta tehokkaampaa.

Palvelut sijoittuvat ensisijaisesti Nupurintien ja Nupurinkalliontien läheisyyteen. Alueelle suunnitellaan päiväkotia. Alueen kaakkoisosan varikkoalue osoitetaan yhdyskuntateknisen huollon alueeksi.

Osassa asuinrakentamiseen varatuista korttelialueista voidaan sallia pienimuotoisia työ-, palvelu- ja liiketiloja.

Alueen läpi suunnitellaan yleiskaavan mukaiset itä-länsisuuntaiset virkistysyhteydet. Alue kytetään osaksi olevaa ulkoilureittien verkostoa. Alueelle tutkitaan uusia virkistyspalveluita.

1.2
Kulttuurihistoria ja maisema

Kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävät kohteet suojellaan asemakaavassa. Säilyttämällä vanhaa rakennuskantaa luodaan alueelle ajallista kerroksellisuutta.

Alueen maisemalle tyypilliset piirteet huomioidaan suunnittelussa. Alueella säilytetään mahdollisimman paljon olevaa puustoa ja kallioalueita. Kallioiden lakialueet ja jyrkät rinteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

1.3

Luonto ja ekologinen verkosto

Asemakaavalla turvataan arvokkaimpien luontoarvojen säilyminen. Erityisesti suunnittelussa huomioidaan tunnistetut neljä luontoarvojen keskittymää: Hakjärven laskupuro, Nupurintien varsi, Masskärrin ympäristö ja Mossahagen.

Alueelle sijoittuvat ja siihen rajautuvat maakunnalliset ekologiset yhteydet turvataan ylempien kaavatasojen mukaisesti. Yleiskaavassa alueen läpi osoitetut paikalliset ekologiset yhteydet huomioidaan suunnittelussa.

1.4

Liikenne

Katujen suunnittelussa tukeudutaan olevaan tieverkkoon. Liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta parannetaan täydentämällä nykyistä tieverkkoa ja varaamalla riittävän laajat tilavaraukset katualueille.

Ajoneuvoliikenteen sujuvuus ja joukkoliikenteen toimintaedellytykset varmistetaan.

Nupurintien liittymäjärjestelyt ja tilavaraus huomioidaan suunnittelussa.

Alueelle suunnitellaan yhtenäinen jalankulun ja pyöräliikenteen verkosto. Joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan sujuvat ja turvalliset yhteydet jalan ja pyörällä.

Turunväylän ja Nupurintien tieliikenteen aiheuttama meluhaitta huomioidaan suunnittelussa.

1.5

Kestävä asuinalue

Alueen suunnittelussa edistetään ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen keinoja. Näitä ovat esimerkiksi puurakentaminen, energiatehokkuus, uusiutuvien energiamuotojen käyttö, kiertotalous, hiilinielujen säilyttäminen sekä luonnonmukainen hulevesien hallinta.

Kaavan ilmasto- ja ympäristövaikutuksia arvioidaan ja arviointien tulokset huomioidaan kaavaprosessin aikana.

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: ”Päätös kohta 1.4 Liikenne: Lisätään neljännen kappaleen loppuun lause: Alueen halki kulkee Pohjois- ja keski-Espoon yleiskaavassa osoitettu baana. Perustelut: Baana näkyy teemakartalla, mutta se on tarpeen nostaa esille myös sanallisesti.”

Järvinen teki seuraavan lisäysehdotuksen: ”Alueella kiinnitetään erityistä huomiota pysäköintipaikkojen riittävyteen päiväkodin, työpaikkojen sekä palvelujen yhteydessä ja läheisyydessä.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Järvisen lisäysehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Nevanlinnan kannatettu lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Verna Finströmin.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nupurinkallion asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Kaupunkirakenne ja palvelut

Alueesta suunnitellaan kaupunkikuvallisesti vaihtelevaa, viihtyisää ja luonnonläheistä pientaloaluetta, joka tukeutuu olevaan rakenteeseen ja täydentää sitä.

Asuinrakentamisen tonttitehokkuudeksi tavoitellaan 0,15–0,25. Nupurintien läheisyydessä rakentaminen voi olla muuta aluetta tehokkaampaa.

Palvelut sijoittuvat ensisijaisesti Nupurintien ja Nupurinkalliontien läheisyyteen. Alueelle suunnitellaan päiväkotia. Alueen kaakkoisosan varikkoalue osoitetaan yhdyskuntateknisen huollon alueeksi.

Osassa asuinrakentamiseen varatuista korttelialueista voidaan sallia pienimuotoisia työ-, palvelu- ja liiketiloja.

Alueen läpi suunnitellaan yleiskaavan mukaiset itä-länsisuuntaiset virkistysyhteydet. Alue kytetään osaksi olevaa ulkoilureittien verkostoa. Alueelle tutkitaan uusia virkistyspalveluita.

1.2

Kulttuurihistoria ja maisema

Kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävät kohteet suojellaan asemakaavassa. Säilyttämällä vanhaa rakennuskantaa luodaan alueelle ajallista kerroksellisuutta.

Alueen maisemalle tyypilliset piirteet huomioidaan suunnittelussa. Alueella säilytetään mahdollisimman paljon olevaa puustoa ja kallioalueita. Kallioiden lakialueet ja jyrkät rinteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

1.3

Luonto ja ekologinen verkosto

Asemakaavalla turvataan arvokkaimpien luontoarvojen säilyminen. Erityisesti suunnittelussa huomioidaan tunnistetut neljä luontoarvojen keskittymää: Hakjärven laskupuro, Nupurintien varsi, Masskärrin ympäristö ja Mossahagen.

Alueelle sijoittuvat ja siihen rajautuvat maakunnalliset ekologiset yhteystarpeet turvataan ylempien kaavatasojen mukaisesti. Yleiskaavassa alueen läpi osoitetut paikalliset ekologiset yhteydet huomioidaan suunnittelussa.

1.4

Liikenne

Katujen suunnittelussa tukeudutaan olevaan tieverkkoon. Liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta parannetaan täydentämällä nykyistä tieverkkoa ja varaamalla riittävän laajat tilavaraukset katualueille.

Ajoneuvoliikenteen sujuvuus ja joukkoliikenteen toimintaedellytykset varmistetaan.

Nupurintien liittymäjärjestelyt ja tilavaraus huomioidaan suunnittelussa.

Alueelle suunnitellaan yhtenäinen jalankulun ja pyöräliikenteen verkosto. Joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan sujuvat ja turvalliset yhteydet jalan ja pyörällä. Alueen halki kulkee Pohjois- ja keski-Espoon yleiskaavassa osoitettu baana.

Turunväylän ja Nupurintien tieliikenteen aiheuttama meluhaitta huomioidaan suunnittelussa.

1.5

Kestävä asuinalue

Alueen suunnittelussa edistetään ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen keinoja. Näitä ovat esimerkiksi puurakentaminen, energiatehokkuus, uusiutuvien energiamuotojen käyttö, kiertotalous, hiilinielujen säilyttäminen sekä luonnonmukainen hulevesien hallinta.

Kaavan ilmasto- ja ympäristövaikutuksia arvioidaan ja arviointien tulokset huomioidaan kaavaprosessin aikana.

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Verna Finströmin.

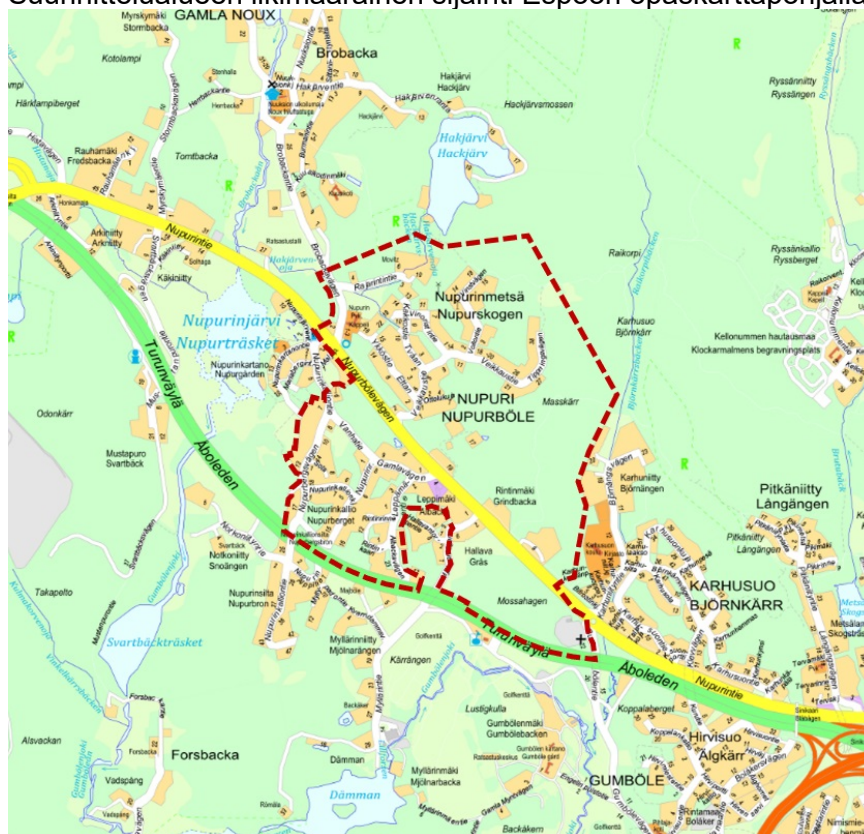
Selostus

Nupurinkallion asemakaavan tavoitteena on täydentää olevaa pientaloaluetta. Nupurinkallion alueesta tavoitellaan kaupunkikuvallisesti vaihtelevaa, viihtyisää ja luonnonläheistä. Alueelle suunnitellaan uusia lähi- ja virkistyspalveluita ja se kytketään osaksi virkistysyhteyksien verkostoa. Kaavoituksessa huomioidaan alueen jyrkät maastonmuodot sekä merkittävät luonto- ja kulttuuriarvot. Tavoitteena on myös suunnitella ilmasto- ja ympäristövaikutusten kannalta kestävä asuinalue.

Alueen liikenneyhteydet suunnitellaan turvallisiksi ja toimiviksi. Alueelle suunnitellaan sujuva jalankulun ja pyöräilyn verkosto, jonka avulla varmistetaan nopeat ja turvalliset yhteydet Nupurintien bussipysäkeille, lähipalveluihin ja lähimpiin joukkoliikenteen solmukohtiin. Alueen katuverkon suunnittelussa tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa tieverkkoa ja täydentää sitä tarvittaessa.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 230 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite ja suunnitteluhistoria

Alueen asemakaavoitus on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Alueella on aikaisemmin ollut vireillä Nupurinkallio-niminen asemakaava aluenumeroilla 640700. Asemakaavan vireille tulosta tiedotettiin Espoon kaavoituskatsauksessa 2009–2010. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavalle tavoitteet 13.4.2011 ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 24.10.–22.11.2011. Valmisteluaineistosta pyydettiin tuolloin myös mielipiteet ja lausunnot. Kaavan valmistelu jäi myöhemmin tauolle odottamaan uutta yleiskaavaa.

Nupurinkallion kaavoitus käynnistettiin uudelleen vuonna 2021 nykyisellä aluenumeroilla 641500. Alueella nykyisin voimassa oleva Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava sai lainvoiman 13.3.2024. Kaupunkisuunnittelulautakunta määräsi Nupurinkallion alueelle rakennuskiellon asemakaavan laatimiseksi 27.3.2024.

Alueen asukkaille toteutettiin uuteen kaavoitukseen liittyvä internet-pohjainen karttakysely kesän 2021 aikana. Siinä tiedusteltiin mm. uusista rakentamispaikoista, palveluista, työpaikoista, liikennetarkoituksista, virkistys- ja luontoarvoista sekä maisemasta. Asukaskyselyn tulosten pohjalta asukkaille järjestettiin kaksi asukastyöpajaa eri teemoihin liittyen

syksyn 2021 aikana. Asemakaavan tavoitteet on laadittu asukaskyselyn ja asukastyöpajojen tulosten sekä alueelle laadittujen selvitysten pohjalta.

Alueen nykytila

Nupurinkallio sijaitsee noin viisi kilometriä luoteeseen Espoon keskuksesta, suurimmaksi osin Nupurin ja Karhusuon kaupunginosissa. Suunnittelualue ulottuu myös pieneltä osin Gumbölen ja Kolmperän kaupunginosaan. Alue sijaitsee Turunväylän pohjoispuolella, Nuuksion ja Oittaaan laajojen virkistysalueiden lähellä.

Alue on nykyisin metsäistä ja väljää pientaloaluetta. Metsäalueilla on paljon luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta halkoo Nupurintie, joka toimii Turunväylän rinnakkaistienä.

Rakennuskanta

Alueella on nykyisin noin 200 rakennettua kiinteistöä, yli 400 rakennusta ja noin 450–500 asukasta. Nykyisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 45 000 kerrosneliömetriä.

Nupurinkalliossa on laajasti eri aikakausien rakennuksia. Alueen vanhimmat säilyneet rakennukset on rakennettu 1900-luvun vaihteessa. Alueen laajamittainen rakentaminen on alkanut 1950-luvulla Veikkaus Oy:n palstoitussuunnitelman pohjalta. Myöhemmin se on täydentynyt suunnittelutarveratkaisujen kautta. Alueen uusimmat rakennukset ovat 2010-luvulta. Olevaa asutusta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu alueelle vuosina 2007–2009.

Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osin yksityisessä maanomistuksessa. Maanomistajia alueella on noin 300. Espoon kaupunki omistaa alueella noin 79 hehtaaria maata.

Liikenne

Alueen läpi kulkevat Turunväylä, Nupurintie ja Brobackantie ovat valtion teitä. Alueen sisäinen liikenneverkko on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kulku alueen nykyisille kiinteistöille tapahtuu pääasiassa Nupurintieltä kolmihaaraliittymän, mutta myös yksittäisin kiinteistöliittymän. Nupurintien ja Brobackantien varrella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Muualla suunnittelualueella jalankulun ja pyöräliikenteen paikka on ajoradalla. Alueelle kantautuu paikoin merkittävää liikennemelua erityisesti Turunväylältä ja Nupurintieltä.

Eri linja-autolinjoja liikennöi Nupurintiellä tiheimmillään ruuhka-aikaan yhteensä noin kuusi kertaa tunnissa. Muina aikoina liikenne on harvempaa. Linjojen toinen pääteasema on Espoon keskus, jonne on kohtuulliset yhteydet. Liikkuminen tukeutuu henkilöautoiluun. Tonttiteiden liittymät Nupurintiehen ovat osin nykyisellään haastavia, mm. jyrkkien maastonmuotojen takia.

Palvelut

Nupurinkallion asukkaiden nykyisin käyttämät palvelut sijaitsevat suurelta osin Espoon keskuksesta. Suunnittelualueella Nupurintien ja Vanhatien risteyksen lähellä sijaitsee yksi ravintola sekä pienteollisuustoimintaa. Brobackantien varressa on Nupurin päiväkotit. Suunnittelualueen lähellä,

Nupurintien ja Nupurinkalliontien risteyksessä toimii huoltoasema. Noin 1,5 kilometrin päässä alueesta itään sijaitsee Karhusuon alakoulu. Ruotsinkielinen alakoulu sijaitsee Espoon keskuksessa. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Mikkelässä ja Espoon keskuksessa.

Alueella ei ole rakennettuja virkistyspalveluita, mutta metsäiset alueet tarjoavat hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja yhteydet laajemmille ulkoilualueille. Alueen pohjoisosassa kulkee talvisin myös latuyhteytenä toimiva itä-länsisuuntainen pääulkoilureitti. Alueen itäosan laajalla metsäalueella kulkee etelä-pohjoissuuntainen ratsastusreitti, joka yhdistyy alueen ulkopuolella Karhusuon alueella kulkevaan pääulkoilureittiin. Virkistyskäytön kannalta etenkin pohjoisosan kallioalueet ovat tärkeitä siellä risteilevien polkujen sekä läheisen ulkoilureitin takia.

Maaperä ja maasto

Alueen maaperä koostuu korkeista kallio- ja moreeniselänleistä sekä alavimpien alueiden savi- ja silttikerrostumista. Maaperän rakennettavuus on pääosin hyvä. Rakennettavuusluokitus alueella vaihtelee välillä 2–4.

Alueen maastonmuodot ja korkeusvaihtelut ovat haasteelliset. Alueella on runsaasti maisemallisesti arvokkaita, korkealle nousevia kalliolakia. Korkeuserot alueella ovat melko suuret ja paikoittain kalliorinteet ovat hyvin jyrkkiä. Jyrkkäpiirteiset ja louhikkoiset kallioalueet ovat erittäin vaikeasti rakennettavaa aluetta.

Alueen olemassa olevat kulkuväylät ja rakennukset sijoittuvat pääosin maiseman kannalta luontevasti, rakentamiselle suotuisimmille paikoille korkeimpien lakialueiden välisille metsäisille selänleille. Paikoin alueen jyrkät maastonmuodot näkyvät haasteena olevan rakennuskannan ja kulkuväylien sijoittumisessa. Monien kallioiden rinteille on rakennettu omakotitaloja ja jäljellä olevat kallioalueet ovat osittain melko kuluneita.

Luontoarvot ja ekologiset yhteydet

Suunnittelualueella on tunnistettu huomattavia luontoarvoja. Alueelle on laadittu luontoselvitys ensimmäisen kerran vuonna 2007 ja selvitystä täydennettiin vuonna 2010. Vuonna 2017 ja 2021 alueelle laadittiin uudet, koko alueen kattavat luontoselvitykset.

Vuonna 2021 laaditussa luontoselvityksessä alueelta tunnistettiin neljä luontoarvojen keskittymää: Hakjärven laskupuro, Nupurintien varsi, Masskärrin ympäristö ja Mossahagen. Näissä esiintyy sekä uhanalaisia luontotyyppejä että lain suojelemia elinympäristöjä, liito-oravan ydinalueita, merkittävää linnustoa, lepakoiden saalistusalueita ja useimmiten myös merkittäviä määriä lahoppuuta ja lahokaviosammalta. Nupurintien varressa ja Mossahagenissa on lisäksi viitasammakoiden tiukasti suojeltua elinympäristöä.

Suunnittelualueen itäreunan laajat metsäalueet ovat osa Nuuksion ja Keskuspuiston yhdistävää maakunnallista ekologista yhteyttä. Toinen etelä-pohjoissuuntainen maakunnallinen yhteys kulkee suunnittelualueen länsipuolella Gumbölenjoen ja Nupurinjärven kautta. Alueen poikki kulkee myös paikallisia ekologistia yhteyksiä. Karhusuon länsipuolella Turunväylä ja Nupurintie heikentävät ekologisten yhteyksien toimivuutta. Ekologisessa mielessä toimiva yhteys Turunväylän ylitse on heikko ja sen tarkka sijainti on lajisidonnainen. Toinen ekologisen yhteyden pullonkaula on tunnistettu

Nupurintien eteläpuolella Vanhatien ympäristössä, jossa tiiviimmän asuinrakentamisen myötä ekologinen yhteys tukeutuu pihalualueisiin.

Kulttuurihistoria

Nupurinkallion alueelta on tunnistettu myös kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueelle on laadittu kulttuuriympäristöinventointi vuonna 2009 ja sitä päivitettiin vuonna 2021. Alueelle laadittiin arkeologinen inventointi vuonna 2022.

Alueelta on kulttuuriympäristöinventoinneissa tunnistettu neljä rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta. Lisäksi alueelta on tunnistettu kaksi pihapiiriä, joiden rakennuksilla ja ympäristöllä on kulttuurihistoriallista arvoa.

Alueelta on arkeologisessa inventoinnissa tunnistettu kolme tunnettua tai ehdotettua muinaisjäännöskohdetta. Lisäksi alueelta on löydetty useita muiksi kulttuuriperintökohteiksi luokiteltuja kohteita.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alueen läpi kulkee maakunnallisesti merkittävä tie (Nupurintie) ja alueen vieressä kulkee valtakunnallisesti merkittävä tie (Turuntie). Alueen läpi on merkitty maakunnallinen viheryhteystarve sekä luonnonsuojelualuetta.

Suunnittelualueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pääasiassa asuntovaltaista aluetta (A3), jota kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Pieni osa alueesta on sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta (TP/A) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Alueelle on lisäksi osoitettu virkistysalueita (V) ja suojelualueita (S).

Yleiskaavassa on osoitettu myös maakuntakaavan mukaiset maakunnalliset ekologiset yhteystarpeet, sekä kaksi itä-länsisuuntaista viheryhteystarvetta. Nupurintien, Nupurinkalliontien ja Brobackantien kohdalla on merkintä kokoojakadusta tai maantiestä. Suunnittelualueen länsiosaan on esitetty pyöräilyn laatureitin yhteystarve.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, joka on valmisteluvaiheessa. Yleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutuksettomana alueella, jolla Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on voimassa.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu kolmeen voimassa olevaan asemakaavaan (Nupurinkartano, Hallavantorppa ja Karhuniitynmäki), jotka ovat vahvistuneet 2000–2010-luvuilla. Nupurinkallion asemakaavan tarkoituksena on sitoa yhteen ympäröivän alueen voimassa olevat asemakaavat ja muodostaa suurempi yhtenäinen asemakaavoitettu alue.

Viranomaisneuvottelu

Asemakaavasta on järjestetty 15.2.2024 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavalliset tavoitteet ja sisältö

Kaupunkirakenne

Asemakaavan tavoitteena on täydentää Nupurinkallion alueen kaupunkirakennetta kaavoittamalla uutta asuinrakentamista ja lähipalveluita. Alueesta suunnitellaan kaupunkikuvallisesti vaihteleva, viihtyisä ja luonnonläheinen pientaloalue. Alueen metsäisen luonteen säilyttäminen on tärkeä lähtökohta alueen suunnitteluun. Laajat metsäalueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja uudet rakentamisen paikat osoitetaan pääosin olevan rakentamisen läheisyyteen.

Asuinrakentamisen tonttitehokkuudeksi tavoitellaan pääosin väliä 0,15–0,25. Rakentamisen tehokkuudet sovitetaan ympäristöön. Alueen maiseman erityispiirteet ohjaavat suunnittelua ja rakentamista.

Hieman tiiviimpi kaupunkirakenne sijoittuu pääosin Nupurintien läheisyyteen. Nupurintien lähellä hieman suuremmat rakentamisen tehokkuudet mahdollistavat tiiviimmän korttelirakenteen ja lähipalveluiden sijoittumisen alueelle.

Nupurintien varren hieman tehokkaamman alueen ulkopuolella kaupunkirakenne väljenee ja suunnittelussa korostuu alueen luonnonläheinen ja vehreä luonne. Täydennysrakentamista rajoittavia tekijöitä ovat erityisesti jyrkkä maasto, luontoarvot, maisemalliset arvot sekä liikennemelu. Alueen eteläosassa voidaan pääosin tutkia hieman suurempia rakentamisen tehokkuuksia kuin alueen pohjoisosassa.

Palvelut

Nupurinkallion alueen palvelut sijoittuvat ensisijaisesti tehokkaimmalle rakentamisen alueelle Nupurintien ja Nupurinkalliontien välille. Alueelle suunnitellaan päiväkotia, jonka tarkempi sijainti ja mitoitus tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Uusia kaupallisia palveluita tutkitaan erityisesti olevien kaupallisten palveluiden läheisyyteen.

Osassa asuinrakentamiseen varatuista korttelialueista voidaan sallia pienimuotoisia työ-, palvelu- ja liiketiloja. Tällä mahdollistetaan vaihteleva kaupunkirakenne ja pienimuotoisten palveluiden sijoittuminen myös tehokkaimman rakentamisen alueen ulkopuolelle.

Alueen kaakkoisosan varikkoalue, Gumbölen hiekkasiilotukikohta, osoitetaan yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Yleiskaavassa Turunväylän varteen osoitetun sekoittuneen työpaikkojen ja asumisen aluevarauksen käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Alueen läpi suunnitellaan yleiskaavan mukaiset itä-länsisuuntaiset virkistysyhteydet. Alue kytetään osaksi olevaa ulkoilureittien verkostoa. Alueelle suunnitellaan myös uusia ulkoilureittejä ja suunnittelussa huomioidaan alueen kytkeytyminen viereisten asemakaavojen virkistysyhteyksiin sekä lähipalveluihin.

Alueelle tutkitaan uusia virkistyspalveluita. Erityisesti Nupurintien eteläpuolelle on suuri tarve virkistyspalveluille.

Kulttuurihistoria ja maisema

Kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävät kohteet suojellaan asemakaavassa. Näitä kohteita ovat kulttuuriympäristöselvityksissä

tunnistetut rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ympäristöt ja pihapiirit sekä muinaisjäännökset. Säilyttämällä vanhaa rakennuskantaa luodaan alueelle ajallista kerroksellisuutta.

Alueen maisemalle tyypilliset piirteet, kuten jyrkkä maasto, huomioidaan suunnittelussa. Alueella säilytetään mahdollisimman paljon olevaa puustoa ja kallioalueita. Kallioiden lakialueet ja jyrkät rinteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Rakentamisen paikkoja tarkastellaan ensisijaisesti alavammilta alueilta sekä loivapiirteisempien selänteiden rinteiltä. Katuverkko pyritään sovittamaan maastoon ilman suuria kallioleikkauksia.

Luonto ja ekologinen verkosto

Asemakaavalla turvataan alueen arvokkaimpien luonto- ja maisemiarvojen säilyminen. Tärkeimmät luontoarvokeskittymät Hakjärven laskupuro, Nupurintien varsi, Masskärrin ympäristö ja Mossahagen suojavyöhykkeineen jätetään luonnontilaisiksi rakentamisen ulkopuolelle. Virkistysreittien suunnittelulla ohjataan metsäalueiden käyttöpaine herkimpien alueiden ulkopuolelle rakennetuille virkistysreiteille.

Suunnittelualueelle sijoittuvat tai siihen rajoittuvat maakunnalliset ekologiset yhteystarpeet turvataan ylempien kaavatasojen mukaisesti. Yleiskaavassa alueen läpi osoitetut paikalliset ekologiset yhteydet huomioidaan suunnittelussa.

Liikenne

Alueen liikenneverkosta suunnitellaan turvallinen ja toimiva. Katujen suunnittelussa noudatetaan yleisiä suunnitteluperiaatteita, mikä saattaa tarkoittaa nykyistä tieverkkoa leveämpiä katualueita sekä mahdollisia uusia katulinjauksia. Tuleva katuverkko pyritään kuitenkin pohjaamaan olemassa olevaan tieverkkoon. Suunnittelussa huomioidaan myös alueen paikoin jyrkkä maasto. Kadut mitoitetaan maankäytön tarpeet huomioiden ja kaduille varataan riittävän laajat tilavaraukset. Nupurinkalliontiellä varaudutaan joukkoliikenteeseen.

Nupurintie on valtion maantie, joten suunnittelu vaatii yhteistyötä ELY-keskuksen kanssa. Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdolliset uudet, poistuvat ja siirtyvät Nupurintien liittymäpaikat. Alueelle tutkitaan myös tarvittavat jalankulun ja pyöräliikenteen ylityspaikat tai eritasoratkaisut. Myös Turunväylä ja Brobackantie ovat valtion teitä, joten tiealueiden määrittelyssä huomioidaan ELY-keskuksen tarpeet.

Alueen suunnittelussa huomioidaan Turunväylän, Brobackantien sekä Nupurintien liikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuhaat.

Alueelle suunnitellaan yhtenäinen jalankulun ja pyöräliikenteen verkosto, johon kuuluvat katujen yhteyksien lisäksi ulkoilureitit. Nupurintien varrelle tavoitellaan pyöräliikenteen pääreittiä ja Nupurinkalliontiellä pyöräliikenteen nopeaa runkoyhteyttä eli baanaa. Lähimmille joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan sujuvat ja turvalliset yhteydet jalan ja pyörällä tukemaan joukkoliikenteen käyttöä.

Alueen pysäköinti ratkaistaan ensisijaisesti tonteilla maantason pysäköintiratkaisuilla. Lisäksi alueelle osoitetaan mitoitusohjeen mukaisesti yleistä pysäköintiä.

Kestävä asuinalue

Asemakaavan tavoitteena on suunnitella ilmasto- ja ympäristövaikutusten osalta kestävä asuinalue.

Alueen suunnittelussa edistetään ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen keinoja. Tällaisia mahdollisia keinoja on tunnistettu suunnittelualueella olevan erityisesti puurakentaminen, energiatehokkuus, uusiutuvien energiamuotojen käyttö, kiertotalous, hiilinielujen säilyttäminen sekä luonnonmukainen hulevesien hallinta. Alueella painotetaan ilmastokestävien energiaratkaisuiden toteuttamista.

Kaavan ilmasto- ja ympäristövaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana. Selvitysten tulokset huomioidaan erilaisia suunnitteluvaihtoehtoja vertailtaessa.

Selvitykset

Luontoselvitykset ja maisema-analyysit:

- Luontoselvitys Nupurinkallion selvitysalueesta, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2007.
- Maisema-analyysi Nupurinkallio, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2007.
- Luontoselvityksen jatkotyö Nupurinkallion kaava-alueita varten, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2010.
- Nupurinkallion kaava-alueen luontoselvitys 2017, Ympäristösuunnittelu Enviro, 16.10.2017.
- Nupurinkallion asemakaava, Luontoselvitys 2021; Luontotieto Keiron; 28.12.2021.

Kulttuuriympäristöselvitykset:

- Kulttuuriympäristöselvitys, Espoon kaupungin museo, 2009.
- Kulttuuriympäristöselvitys, Espoon kaupungin museo, 2021.
- Nupurinkallio, arkeologinen inventointi; Museovirasto; 2022.

Lisäksi suunnittelua ohjaavat seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Nupurintien (mt 110) parantaminen välillä Bemböle – Kolmiranta, 2011.
- Liikenneturvallisuuden ja joukkoliikenteen edellytysten parantaminen Nupurintiellä (mt 110) Espoon kaupungin alueella, 2013.
- Nupurintien tarveselvitys, Sweco ympäristö Oy, 2015.

Perittävät maksut

Asemakaavan laatimisesta ei peritä MRL 59 §:n kaavoitusmaksua, koska se tehdään kaupungin aloitteesta.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Asukastilaisuuden järjestäminen

Oheismateriaali

- 641500 Nupurinkallio kaavan lähtökohdat ja tavoitteet