

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.05.2026

Jupperin rantapuisto, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 141010, 60. kaupunginosa Laaksolahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Keskisaari Ville
Tuominen Annika
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Jupperin rantapuiston osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 141010,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 20.5.2026 päivätyn Jupperin rantapuisto – Jupper strandpark asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7579, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141010,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Kaupungin tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön suojelu sekä maisema- ja luontoarvojen huomioiminen. Läntisen palstan osalta tavoitteena on muuttaa käyttötarkoitus siten, että se liittyy osaksi pohjoispuolella olevaa erillispientalojen korttelialueen istutettavaa aluetta. Itäisen palstan osalta tavoitteena on säilyttää niittymäinen alue avoimena sekä asemakaavallisesti suojella vanhat rakennukset, jotka ovat kuuluneet kadun vastapuolella olevan, vuonna 1933 rakennetun, päärakennuksen tilakokonaisuuteen.

Asemakaavamuutoksella läntinen palsta muuttuu uimaranta-alueesta (VV) osaksi korttelin 60181 pihapiiriä (AO-1/s), jota se käytännössä onkin.

Palstan puustoa ja kasvillisuutta on hoidettava niiden ominaispiirteitä ylläpitäen ja käyttäen istutuksissa pihamiljöölle luonteenomaista lajistoa.

Alueen itäinen palsta muuttuu puistosta (VP) suojelualueeksi (S-1) siten, että alueen vanhat talusrakennukset suojellaan, mutta uutta rakentamista ei alueelle osoiteta. Palsta on yksityisomistuksessa, eikä kaupungilla ole halua tai pyrkimystä hankkia sitä itselleen ja rakentaa siihen puistoa, kuten VP-merkintä velvoittaisi. Palsta on kulttuuri-historiallisesti arvokasta niittyaluetta, jonka avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Rakennukset ovat kuuluneet tien vastapuolella olevan päärakennuksen pihapiiriin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Jupperin rantapuisto – Jupper strandpark, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7579, käsittää osan korttelista 60181, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141010

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 15.6.2024 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi palstaa kiinteistöstä 49-413-2-441. Läntisen palstan koko on noin 470 m² ja itäisen palstan noin 2 660 m².

Suunnittelualueen pääosat ovat nykyisin avoimia tai puoliavoimia piha- ja niittyalueita. Itäisellä palstalla on kolme vanhaa rakennusta, mökki, aitta ja talli, jotka sijaitsevat osin metsäisen alueen katveessa. Vanhat rakennukset kuuluvat vuonna 1933 valmistuneeseen Sandvikenin tilaan, jonka päärakennus sijaitsee tien vastapuolella. Talous-rakennukset ovat todennäköisesti valmistuneet samanaikaisesti kuin päärakennus. Maanomistaja on pitänyt talusrakennuksia kunnossa esim. maalaamalla.

Päärakennuksen ja talousrakennusten välissä kulkee historiallinen Suuri rantatie eli Kuninkaantie, joka on edelleen hiekkapohjainen ja se on säilyttänyt maalaismaisen kylätien luonteensa.

Alue sijaitsee Espoonjokilaakson maisema-alueen tuntumassa, joka on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

Yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Yleiskaavassa alue on varattu pääosin asuntoalueeksi (A). Asunto-alue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Pitkäjärven rannan tuntumaan on lisäksi osoitettu historiallinen RKY-kohde eli Suuren Rantatien säilynyt linjaus, sitä seuraava virkistysyhteys sekä virkistysalueen osa.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualan itäosa on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Rannan alue, jolla suunnittelualan läntinen palsta sijaitsee, on määritelty virkistysalueeksi. Lisäksi yleiskaavaluonnokseen on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti sekä Espoonjokilaakson kehittämisvyöhyke.

Asemakaava

Alueella on voimassa 141000 Jupperi II -asemakaava. Suunnittelualan läntinen palsta on asemakaavassa osa uimaranta-alueetta, jota saa käyttää soutu- ja pienpurjeveneiden venevalkamana (VV). Palstaa ei ole kuitenkaan hankittu kaupungin omistukseen, eikä asemakaavaa ole siinä mielessä toteutettu. Suunnittelualan itäinen palsta on osoitettu puistoksi (VP). Palstalla sijaitsee kolme vanhaa rakennusta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 26.5.2025. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 8.7.2025 mennessä. Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta, kannanottoja yksi kappale ja lausuntoja yksi kappale.

HSY halusi lausua, että asemakaavassa huomioitaisiin leveä johtoaluevaraus ja näin tapahtuikin. Espoon kaupunginmuseo piti hanketta suojelun kannalta erittäin myönteisenä ja perusteltuna.

Mielipiteissä kannatettiin asemakaavamuutosta ja tuotiin esiin näkökulmia mm. kulttuurimaiseman ja maisema-arvojen turvaamisesta sekä avoimen niittyalueen ja talousrakennusten säilymisestä

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavamuutoksella läntinen palsta muuttuu uimaranta-alueesta (VV) osaksi korttelin 60181 pihapiiriä (AO-1/s), jota se käytännössä onkin.

Palstan puustoa ja kasvillisuutta on hoidettava niiden ominaispiirteitä ylläpitäen ja käyttäen istutuksissa pihamiljöölle luonteenomaista lajistoa.

Alueen itäinen palsta muuttuu puistosta (VP) suojelualueeksi (S-1) siten, että alueen vanhat talousrakennukset suojellaan, mutta uutta rakentamista ei alueelle osoiteta. Palsta on yksityisomistuksessa, eikä kaupungilla ole halua tai pyrkimystä hankkia sitä itselleen ja rakentaa siihen puistoa, kuten VP-merkintä velvoittaisi. Palsta on kulttuurihistoriallisesti arvokasta niittyaluetta, jonka avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Rakennukset ovat kuuluneet tien vastapuolella olevan päärakennuksen pihapiiriin.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 18.6.2025. kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt,
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 141010 Jupperin rantapuisto mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 141010 Jupperin rantapuisto lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 141010a Jupperin rantapuisto asemakaava
- 141010a Jupperin rantapuisto määräykset
- 141010 Jupperin rantapuisto asemakaavaselostus