

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.10.2026

Jupperin rantapuisto, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 141010, 60. kaupunginosa Laaksolahti

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Jupperin rantapuiston asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 141010,

2

hyväksyy 20.5.2026 päivätyn ja 14.10.2026 muutetun Jupperin rantapuisto – Jupper strandpark asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7579, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141010,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee AKL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 000,00 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Päätös

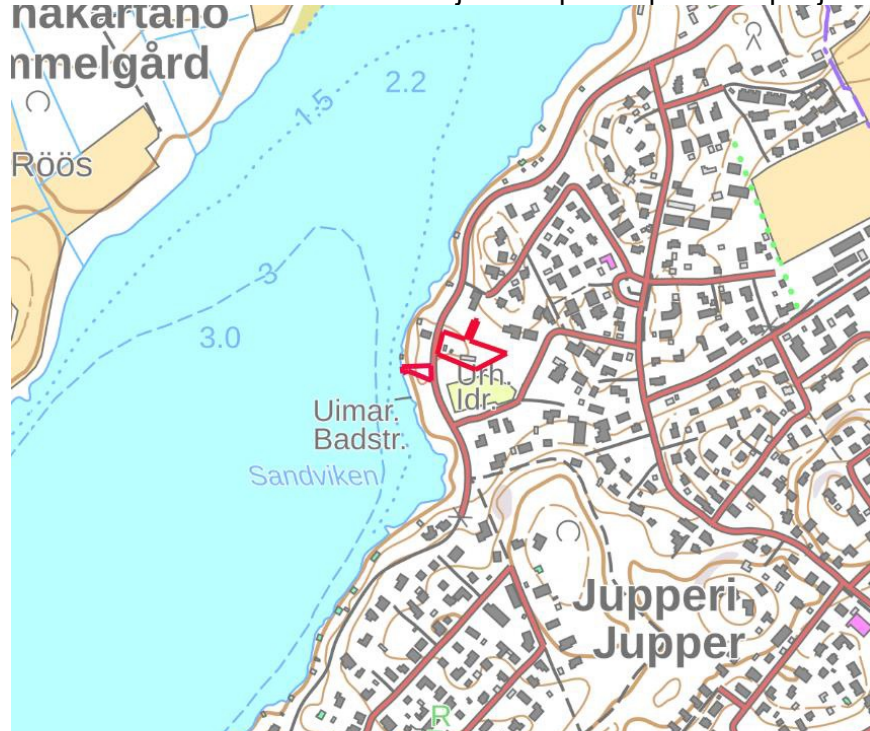
Selostus

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. Palstan länsiosassa on säilytettävä alueen osa, joka toimii osana maakunnallista ekologista yhteyttä. Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa luonnontilaisena (s-1 ja pallomerkintä).

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. Palstan länsiosassa on alueen osa, jossa lehdon puustoinen luonne tulee säilyttää (pallomerkintä).

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 26.5.2025.

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 hirsirunkoinen päärakennus sijaitsee tien vastapuolella.

Talon rakennuttaja oli rakennusmestari Otto Emil Kaipio, jonka mukaan on nimetty myös läheinen Kaipion metsä. Huvilan suunnittelija ei ole tiedossa, oletettavasti suunnittelija on ollut Kaipio itse. Kaipion perilliset myivät talon vuonna 1975 viulisti Arno Granrothille. Rakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr: Suojeltava rakennus. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia purkamis- eikä muita muutostöitä, jotka vähentävät rakennuksen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Pitkäjärvenranta-nimisen tien itäpuolella sijaitsevat kiinteistön talousrakennukset: osittain hirrestä rakennettu talli, rakennuksella katettu maakellari sekä vaja. Talousrakennukset ovat todennäköisesti valmistuneet samanaikaisesti kuin päärakennus. Maanomistaja on pitänyt talousrakennuksia kunnossa esimerkiksi maalaamalla.

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

Kaava-alueen läntinen palsta on pääosin puoliavointa piha-aluetta. Länsipuolella ja eteläreunassa on kapea rinnemetsä, joka johtaa järven rantaan.

Alue sijaitsee Espoonjokilaakson maisema-alueen tuntumassa, joka on osa Pitkäjärveltä Espoonlahdelle ulottuvaa maakunnallista ekologista yhteyttä.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa 141000 Jupperi II -asemakaava.

Suunnittelualueen läntinen palsta on asemakaavassa osa uimaranta- aluetta, jota saa käyttää soutu- ja pienpurjeveneiden venevalkamana (VV). Palstaa ei ole kuitenkaan hankittu kaupungin omistukseen, eikä asemakaavaa ole siinä mielessä toteutettu.

Suunnittelualueen itäinen palsta on osoitettu puistoksi (VP). Palstalla sijaitsee kolme vanhaa rakennusta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 20.5.2026. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 9.6.-8.7.2026. Nähtävilläolokautena jätettiin yksi muistutus ja saatiin neljä lausuntoa ja yksi kannanotto.

Muistutuksessa haluttiin muistuttaa, että avoimen maiseman erityispiirteet tulee alueella säilyttää. Myöskään kaava ei saa estää kaava-alueen ulkopuolisen puistoalueen ja Jupperin uimarannan ylläpitoa ja jatkokehittämistä.

Elinvoimakeskus, HSY, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos sekä Espoon kaupunginmuseo eivät huomauttaneet kaavaehdotusta.

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) esitti kaavaselostukseen täydennyksiä virkistysyhteyden ja kaava-alueen ulkopuolisen suojellun päärakennuksen osalta. LVV huomautti myös luontolausunnossa esiintyneistä puutteista sekä esitti luontolausunnon pohjalta muutoksia kaavakarttaan ja - määräyksiin. Muutosesitykset huomioitiin kaavassa.

Asemakaavan muutos

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. Palstan länsiosassa on säilytettävä alueen osa, joka toimii osana maakunnallista ekologista yhteyttä. Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa luonnontilaisena (s-1 ja pallomerkintä).

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. Palstan länsiosassa on alueen osa, jossa lehdon puustoinen luonne tulee säilyttää (pallomerkintä).

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksaneet 18.6.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:

- Hakijat
- Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.05.2026 § 62

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 141010b Jupperin rantapuisto asemakaava
- 141010b Jupperin rantapuisto määräykset
- 141010 Jupperin rantapuisto asemakaavaselostus
- 141010 Jupperin rantapuisto asemakaavaselostuksen liitteet