

Asianumero 3323/10.02.03/2022

Aluenumero 640501

## Nupurinranta

### Asemakaavan muutos

74. kaupunginosa Nupuri

Kortteli 74027, osa korttelia 74026

Katu- ja virkistysalueet

Muutetaan vahvistunutta asemakaavaa:

Alue 640500, hyväksytty 23.2.2009

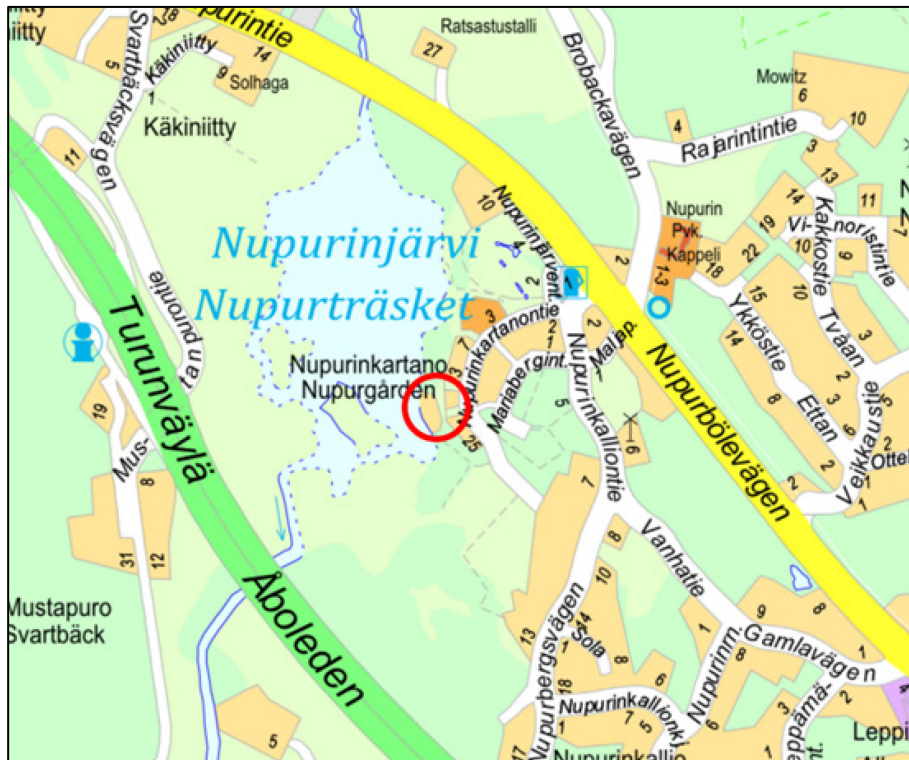
### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7502.



## Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nupurin kaupunginosassa Nupurinjärven itärannalla. Alue rajautuu lännessä Nupurinjärveen ja idässä Nupurinkartanontiehen. Pohjois- ja eteläpuolelta alue rajautuu Nupurinrannan ja Träskängenin lähivirkistysalueisiin. Suunnittelualueen osoite on Nupurinranta 3 ja Nupurinkartanontie 19.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapoljalla esitettyä.

## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 4.9.2019 kirjatulla hakemuksella.

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

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Sonja Sahlsten

Essi Ehrnrooth (maisema)

Ida Lehmus (liikenne)

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä .....	7
1.1	Alueen nykytila .....	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	7
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	8
2	Lähtökohdat .....	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	8
2.2	Maakuntakaava .....	8
	Yleiskaava .....	9
2.3	Asemakaava .....	11
2.4	Rakennusjärjestys .....	13
2.5	Tonttijako .....	13
2.6	Rakennuskiellot .....	13
2.7	Pohjakartta .....	13
2.8	Maanomistus .....	13
2.9	Maaperä .....	13
2.10	Rakennettu ympäristö .....	14
2.10.1	Yhdyskuntarakenne .....	14
2.10.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva .....	14
2.10.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	18
2.10.4	Palvelut .....	18
2.10.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	18
2.11	Liikenne .....	18
2.11.1	Ajoneuvoliikenne .....	18
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily .....	18
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	19
2.11.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	19
2.11.5	Liikenneturvallisuus .....	19
2.12	Luonnonolosuhteet .....	19
2.13	Suojelukohteet .....	20
2.14	Ympäristön häiriötekijät .....	20
3	Asemakaavan tavoitteet .....	20
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....	20
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle .....	20
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus .....	20
4.1	Yleisperustelut .....	20
4.2	Mitoitus .....	21
4.3	Maankäyttö .....	21
4.3.1	Korttelialueet .....	21
4.3.2	Virkistysviheralueet .....	22
4.3.3	Katualueet .....	22

	4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto .....	23
4.4		Liikenne .....	23
	4.4.1	Ajoneuvoliikenne .....	23
	4.4.2	Jalankulku ja pyöräily .....	24
	4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	24
	4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	24
	4.4.5	Esteettömyys .....	24
4.5		Luonnonympäristö .....	24
4.6		Suojelukohteet .....	25
4.7		Ympäristön häiriötekijät .....	25
4.8		Nimistö .....	25
5		Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	25
	5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	25
	5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	26
	5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	26
	5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	27
	5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	28
6		Asemakaavan toteutus .....	28
	6.1	Rakentamisaikataulu .....	28
	6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet .....	29
	6.3	Toteutuksen seuranta .....	29
	6.4	Sopimukset .....	29
7		Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	29
	7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....	29
		7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus .....	29
		7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	29
		7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	29
	7.2	Kaavan hyväksyminen .....	30
	7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	31
	7.4	Käsittelyvaiheet .....	32

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Havainnekuva

Liite 3, Pihasuunnitelma

Liite 4, Hulevesikaavio

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Nupurinranta ja 640501.

Lisäksi kaavaan liittyvät seuraavat selvitykset:

- Nupurinranta 3, luontoselvitys 2022, Luontotieto Keiron Oy, 14.12.2022.
- Nupurinranta 3, meluselvitys, WSP Finland Oy, 3.1.2024.

Lisäksi kaavan valmistelussa on huomioitu seuraavat taustaselvitykset ja lähdemateriaalit:

- Pilaantuneen maaperän puhdistuksen loppuraportti, Nupurinkartanon tontit, Espoo, Ramboll Finland Oy, 3.1.2018.
- Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportista. 21.3.2018.
- Espoon pohjavesialueiden suojeleusuunnitelma. Espoon ympäristökeskuksen monistesarja 1/2015. Espoon ympäristökeskus. 2015.

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 Alueen nykytila**

Korttelin 74027 alue on nykyisin pääosin rakentamatonta, 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 puistoraittina pohjoiseen Nupurinjärvenpolkuna korttelin 74027 itäpuolella.

### **1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

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 asuinpientalokorttelien 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 puoleinen 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.

Uusien asuinpientalojen 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.

### 1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli alueen maanomistajalta, joka jätti asemakaavan muutoshakemuksen 21.9.2019.

Alueesta laadittiin luontoselvitys (Luontotieto Keiron Oy 2022), joka valmistui vuonna 2022.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 10.5.2023.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 15.5. – 14.6.2023.

Nähtävilläoloaikana järjestettiin kaupunki tavattavissa -tilaisuus 25.5.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin sen nähtävilläoloaikana yhteensä yksi mielipide ja kaksi lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta lähdettiin suunnittelemaan kaavaehdotusta.

## 2 Lähtökohdat

### 2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua yleispiirteisellä tasolla turvaamalla erityisen tärkeiksi katsottujen asioiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan jokaisella kaavoituksen tasolla. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

### 2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa **Uusimaa-kaava 2050** ja sen osana **Helsingin vaihe-  
maakuntakaava**.



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 (vihreä katkoviiva). Alueen pohjoispuolella on maakunnallisesti merkittävä tie (maantie 110; musta viiva) ja eteläpuolella valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (valtatie 1; mustavalkoinen viiva, jonka keskellä on musta katkoviiva).



Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella viivalla.

## Yleiskaava

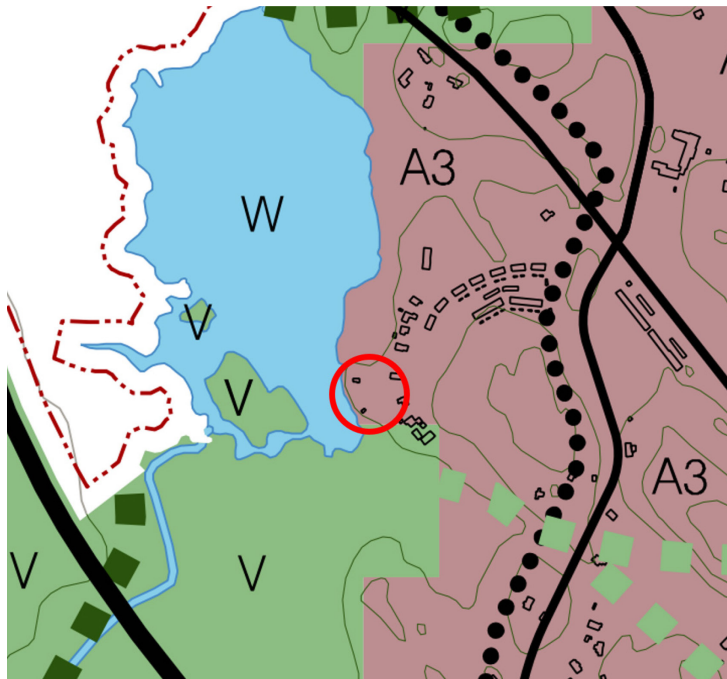
Voimassa olevat:

### **Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava**

Alueella on hyväksytty Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). Kaava sai lainvoiman vuonna 2024.

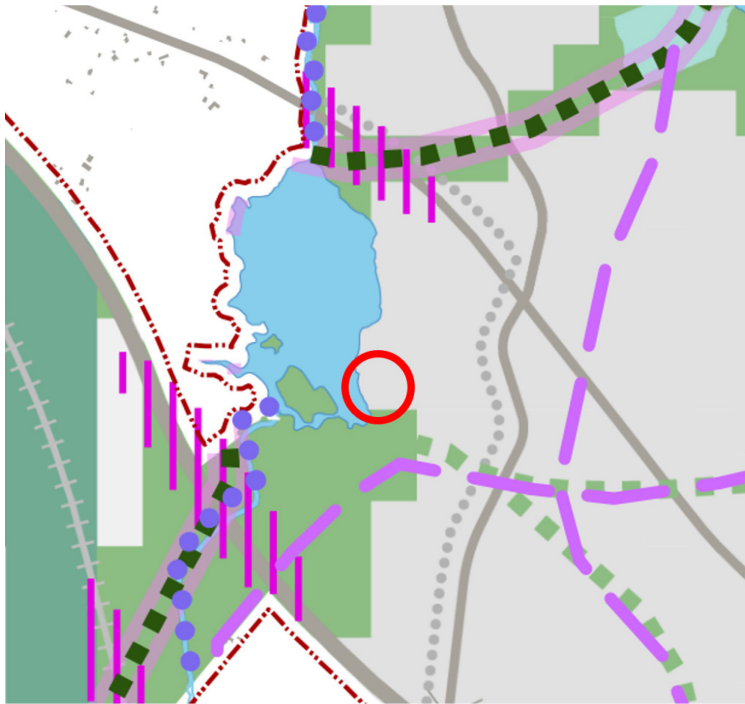
Oikeusvaikutteisista kaavakarttaa täydentää seitsemän liitekarttaa, joista kaavakartan liitekartalla 3 Luontoarvojen verkosto 2050 ja liitekartalla 6 Yhdyskuntatekninen huolto ja ympäristöterveys 2050 on oikeusvaikutteisia merkintöjä ja määräyksiä.

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. Suunnittelualan eteläpuoliset alueet on osoitettu virkistysalueeksi (V), joka on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Nupurinjärvi on osoitettu vesialueeksi (W).



Kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (POKE). Suunnittelualan sijainti on esitetty punaisella viivalla.

POKE-aineistoon kuuluu myös oikeusvaikutteinen karttaliite 3 (Luontoarvojen verkosto 20250). Luontoarvojen verkosto 20250 -kartassa alueelle ei ole esitetty merkintöjä tai määräyksiä, jotka tulisi ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa.



Kuva 4. Ote voimassa olevan yleiskaavan (POKE) oikeusvaikutteisesta Luontoarvojen verkosto 2050 -kartasta. Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella viivalla.

Vireillä olevat:

### **Espoon yleiskaava 2060**

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

## **2.3 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.

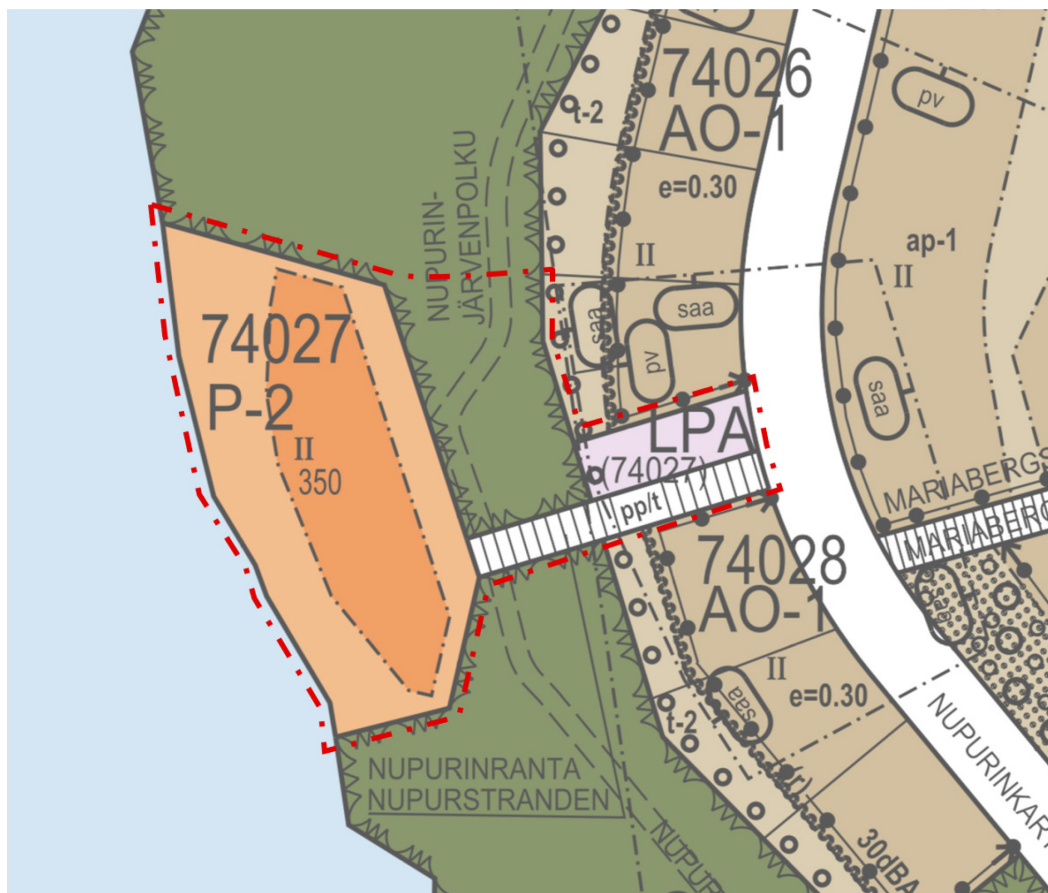
P-2-korttelissa autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>. P-2-korttelin tarvitsemia autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 74026 autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Ajoyhteys P-2-korttelialueelle tapahtuu pitkin LPA-alueen eteläpuolelle rakennettua, Nupuriranta-nimistä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Voimassa olevassa asemakaavassa osa LPA-alueesta ja pp-/t-katualueesta

on rajattu alueeksi, jolla ennen rakentamista pitää selvittää, onko alueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista (saa). Lisäksi LPA-alueeseen ja osin pp/t-katualueeseen liittyy I-luokan, vedenhankinnalle tärkeän, pohjavesialueen merkintä (pv).

P-2- ja LPA-korttelialueiden välinen alue on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla olevaa isoa puustoa tulee säilyttää (VL-1).

Voimassa olevassa kaavassa alue on myös vesilaitostoiminnan lähisuoja-alueetta, jossa talousvesien imeyttäminen maahan on kielletty ja alueella on vältettävä pohjaveden laatua tai vaarantavia toimenpiteitä. Lisäksi alue on melualueetta, jolla Turunväylän varteen rakennettava ja asemakaavaan merkitty melusuojaus tulee toteuttaa ennen asuntojen käyttöönottoa siten, että asuinkorttelien leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylitä.

Kaava-alue rajautuu voimassa olevan kaavan mukaiseen vesialueeseen, jolla ympäristö on säilytettävä (W/s/k). Alue on kaavan mukaan vedenottamo- ja vedenhankinta-alueetta ja varattu kunnan tarpeisiin.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen alustava rajaus on esitetty punaisella pistekatiivalla.

## **2.4 Rakennusjärjestys**

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

## **2.5 Tonttijako**

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

## **2.6 Rakennuskiellot**

Kaava-alueella sijaitsevalla LPA-korttelialueella on voimassa rakennuskielto, koska alue on tilakiinteistö asemakaavan korttelialueen sisällä.

Muilta osin kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## **2.7 Pohjakartta**

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

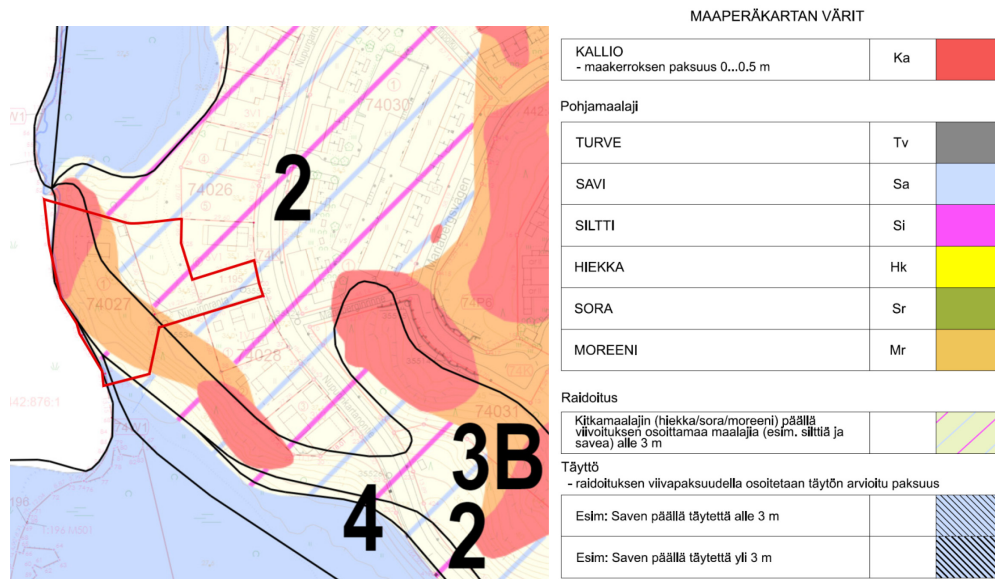
## **2.8 Maanomistus**

Kortteli 74027 ja korttelin 74026 LPA-alue ovat yksityisessä omistuksessa.

Katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

## **2.9 Maaperä**

Kaava-alue sijaitsee pääosin moreeni- ja kallioalueella. Lisäksi kaava-alueen itäosissa maaperä on moreenia, jonka päällä on savea ja silttiä. Alue on rakennettavuudeltaan pääosin luokkaa 3B (vaikeasti rakennettava rinnemaasto) sekä alueen itäosassa luokkaa 2 (normaalisti rakennettava).



Kuva 6. Maaperä- ja rakennettavuuskartta. Alue on pääosin moreenia (oranssi alue), osin kalliota (punainen alue) ja osin moreenia, jonka päällä on savea ja silttiä (raidoitettu alue). Alue on rakennettavuudeltaan pääosin luokkaa 2 ja 3B. Kaava-alueen alustava rajaus on esitetty punaisella viivalla.

Alueella ei ole pilaantuneita maita. Alueen ympäristössä on toteutettu maaperän kunnostus alueella harjoitetun kasvihuone toiminnan ja siihen liittyneiden toimintojen päättymisen jälkeen vuonna 2017, ennen alueen rakentamista pientaloalueeksi. LPA-korttelialueeseen ja pp/t-alueeseen rajautuville kunnostetuille kiinteistöille ei maaperän tilan tietojärjestelmään ole merkitty maa-ainesten tai maankäytön rajoitteita.

Alue ei sijaitse lähellä pohjavesialueita. Lähialueella on aiemmin sijainnut I luokan vedenhankintaa palveleva pohjavesialue. Nupurin pohjavesialue on poistettu 4.3.2015 kartoituksesta ja luokituksesta. Pohjavesialue ei ole vedenhankinnan kannalta merkittävä. Pohjavesialueella ole enää vedenottamoa ja alueella on vesijohto.

## 2.10 Rakennettu ympäristö

### 2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue kuuluu Nupurinkartanon pientaloalueeseen. Lähin kaupunkikeskus on Espoon keskus, jonne etäisyys on noin 6 km.

### 2.10.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Korttelin 74027 alue on nykyisin pääosin rakentamatonta, 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.



*Kuva 7. Kaava-alueen rajaus vuoden 2023 ortoilmakuvan päällä.*

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 Nupurinkartanopolku-nimisenä puistoraittina pohjoiseen korttelin 74027 itäpuolella.

Ajoyhteys nykyiselle tontille Nupurinranta-rautilta kulkee osin nykyisen kaavoitetun lähivirkistysalueen kulman kautta. Ajoyhteys tontille on aikoinaan kulkenut tätä linjausta pitkin ja vasta uuden asemakaavan ja sen myötä rakentuneen uuden katuverkon myötä muuttunut Nupurinranta -raitille (ks. Kuva 8).



Kuva 8. Vanha ilmakuva alueesta vuodelta 1976. Ilmakuvasta näkyy, että ajoyhteys saunalle on jo pitkään kulkenut samalla paikalla kuin se yhä on. Ilmakuvan päälle laitettu myös voimassa oleva asemakaava sekä punaisella viivalla rajattu asemakaavan muutoksen alustava rajaus. Tontin eteläosassa näkyy myös pumppaamo ja sille vievä ajoyhteys, joka sijoittuu aivan järven rantaan.



Kuva 9. Valokuva suunnittelualueesta pohjoisesta Nupurinjärvenpolku-nimisen ulkoiluraitin suuntaisesti.





*Kuva 10. Valokuva kaava-alueesta Nupurinkartanontien suunnalta. Etualalla Nupurinranta-niminen katualue, jota pitkin on ajo tontille. Varsinainen korttelialue on nykyisin aidattu.*

Suunnittelualuetta ympäröivä Nupurinkartanon alue on voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti rakentunutta pientaloaluetta. Osa alueesta on vielä rakentumatta. Ympäröivien alueiden rakentamistehokkuus vaihtelee pääosin välillä  $e=0.23-0.38$  ja rakennukset ovat pääosin yksi- tai kaksikerroksisia omakoti- tai rivitaloja. Alueen rakennuskanta on uutta ja rakennettu pääosin 2020-luvulla.

Kaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole erityisiä kulttuuriympäristöarvoja. Nupurinkartanon alue oli pitkään Lomayhtymä Oy:n omistuksessa ja siellä oli motellitoimintaa useassa rakennuksessa. Nupurinkartanon asemakaavan laatimisen jälkeen alueelta purettiin vuosina 2006–2007 lähes kaikki rakennukset vanhaa kartanon päärakennusta ja rantasaunaa lukuun ottamatta. 1800-luvulla rakennettu Nupurin kartanon vanha päärakennus sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja se on nykyisin yksityisomistuksessa. Suunnittelualueella sijaitseva vanha saunarakennus on 1950-luvulta, jolloin Oy Veikkaustoimi Ab on rakennuttanut sen Nupurinkartanoa varten. Espoon kaupungin museo on todennut, että rakennuksella on lähinnä paikallista arvoa, joten sen säilyttäminen tai suojeleminen kaavassa ei ole tarpeen.

### **2.10.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Aluetta ympäröi Vanha-Nuuskio-Nupurin pienalueeseen kuuluva Nupurinkartanon pientaloalue. Koko Vanha-Nuuskio-Nupurin pienalueen asukasmäärä on yhteensä 1 276 asukasta (tilanne vuodenvaihteessa 12/2022). Alue on pääosin pientaloaluetta, jolla ei juurikaan ole työpaikkoja lukuun ottamatta julkisten palveluiden, kuten päiväkotien, työpaikkoja.

### **2.10.4 Palvelut**

Voimassa olevan asemakaavan mukaan kaava-alueelle saa rakentaa yksityisiä tai julkisia saunapalveluita, mutta alueelle ei ole toteutunut mitään palveluita.

Suunnittelualueesta noin 200 metriä pohjoiseen Nupurinrannan puistoalueella sijaitsee kaupungin rakentama laiturin sekä Nupurinkartanonpuiston leikkipaikka. Nupurin päiväkotin ja kappelin sijaitsevat noin 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähi-alueella ei ole muita palveluita.

Lähin kaupunkikeskus on Espoon keskus, jonne on matkaa noin 6 kilometriä.

### **2.10.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon. Kaukolämpöverkko ei ulotu suunnittelualueelle saakka.

## **2.11 Liikenne**

### **2.11.1 Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualue sijaitsee Turunväylän ja Nupurintien välissä Nupurinkartanontien varrella. Nupurinkartanontie on päättävä tonttikatu, jonka nopeusrajoitus on 30 km/h. Turunväylä ja Nupurintie ovat valtion omistuksessa olevia maanteitä. Nupurintiellä kulkee erikoiskuljetusreitti.

Nupurinkartanontieltä suunnittelualueelle kuljetaan Nupurinranta-nimisen jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun kautta, jolla tontille ajo on sallittu.

### **2.11.2 Jalankulku ja pyöräily**

Nupurinkartanontiellä pyöräiliikenne ja jalankulku kulkevat yhdistetyllä jalankulun ja pyöräilyn väylällä. Jkpp-väylän leveys vaihtelee 2,5–3,5 metrin välillä.

Suunnittelualueen vieressä sijaitsevalla lähivirkistysalueella kulkee Nupurinjärvenpolku niminen jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Reitti kulkee Nupurinranta-kadulta Nupurinjärven vesialueen mukaisesti pohjoisen suuntaan johtaen Nupurintielle.

### **2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Nupurinkartanontien alkupäässä on 6 kpl yleiselle pysäköinnille osoitettua autopaikkaa. Viereisellä Nupurinjärventiellä sijaitsee 4 autopaikkaa yleistä pysäköintiä. Nupurinkartanontien päässä on kääntöpaikka. Kääntöpaikan yhteydessä on kaksi yleiselle pysäköinnille osoitettua autopaikkaa.

Suunnittelualueelle on nykyisellään yksi ajoyhteys.

### **2.11.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Nupurintiellä kulkee joukkoliikenteen linjat 245 (Espoon keskus - Nuuksionpää/Kattila), 243 (Espoon keskus - Kolmperä-Kolmiranta – Veikkola (Lamminjärvi)), 243V (Espoon keskus - Välipurontie (Veikkola) sekä 244 (Espoon keskus – Nupuri – Siikaniemi).

Suunnittelukohteesta lähimmälle Espoon keskuksen suuntaan vievälle linja-autopysäkillä on matkaa noin 500 m. Vanhan Nuuksion ja Velskolan suuntiin vievä linja-autopysäkki on Nupurintien vastakkaisella puolella.

### **2.11.5 Liikenneturvallisuus**

Ajo suunnittelukohteeseen tapahtuu jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun kautta, mikä vaatii ajoneuvon kuljettajalta erityistä varovaisuutta.

## **2.12 Luonnonolosuhteet**

Suunnittelualue rajautuu länsireunaltaan Nupurinjärveen, joka on määritelty maakunnalliseksi arvokohteeksi Espoon luonnonsuojelun toimenpideohjelmassa. Nupurinjärvi ja suunnittelualue ovat osa maakunnallista ekologista yhteyttä. Nupurinjärven läpi kulkee paikallinen ekologinen yhteys kohti Hakjärven luonnonsuojelualuetta koillisessa.

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2022 (Luontotieto Keiron Oy). Siinä kiinteistön ympäristö todettiin luontoarvoiltaan hyvin tavanomaiseksi. Suunnittelualueella ei havaittu maankäytön suunnittelussa huomioitavia luontoarvoja luontotyyppien, kasvillisuuden, liito-oravan, viitasammakon tai pesimälinnuston suhteen. Lähiseltä Nupurinjärven rantaluhdalta ei havaittu viitasammakoiden soidinta. Suunnittelualueen puusto on kookasta ja sen kautta liito-orava pystyy siirtymään helposti kaava-alueen läpi. Nupurinjärven itäranta on puuston osalta aukkoinen. Liito-oravan saattaa olla vaikeaa liikkua puustoisia yhteyksiä pitkin etelästä pohjoiseen Nupurinjärven itäpuolella, koska pellolle kasvaneet puuryhmät ovat toistaiseksi nuoria ja matalia. Tästä syystä kaava-alueen kookas puusto ei tällä hetkellä muodosta merkittävää ekologista yhteyttä.

## **2.13 Suojelukohteet**

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

## **2.14 Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualue sijoittuu Turunväylän melualueelle. Alueesta on laadittu meluselvitys (WSP Finland Oy, 2024). Selvityksen mukaan päivämelutaso alueella on välillä 55–60 dB. Yömelu on alueen kohdan mukaan välillä 45–55 dB.

Suunnittelualueelle ei ulotu ilmanlaatuun vaikuttavia tekijöitä.

## **3 Asemakaavan tavoitteet**

### **3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle**

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

### **3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle**

Hakijan tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen palvelurakennusten korttelialueen käyttötarkoitus erillispienalojen korttelialueeksi.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Asemakaavan muutoksella tiivistetään kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa oleva kunnallistekniikka. Asemakaavan muutoksella huolehditaan luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilymisestä sekä turvataan alueen luontoarvot.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Asemakaavan muutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen Nupurinjärven rannalle on perusteltua, koska kiinteistö on aiemminkin ollut rakennettua aluetta. Kiinteistön pohjoisosassa sijaitsee edelleen vanha saunarakennus ja eteläosassa taas on aiemmin sijainnut pumppaamo, joka tosin nyt on jo purettu. Välitöntä rantavyöhykettä ei kaavamutoksessa esitetä rakennettavaksi ja kaavamääräyksin turvataan sen luonnontilaisena säilyminen voimassa olevaa kaavaa tarkemmin.

## 4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3 392 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 350 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,1$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 7 asukkaalla (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

## 4.3 Maankäyttö

### 4.3.1 Korttelialueet

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 asuinpienalo-korttelien 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 rinteiden puolella kellarikerroksessa saa puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Alarinteiden puolelta rakennuksessa voi siis olla kolme kerrosta. Ylärinteiden 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.

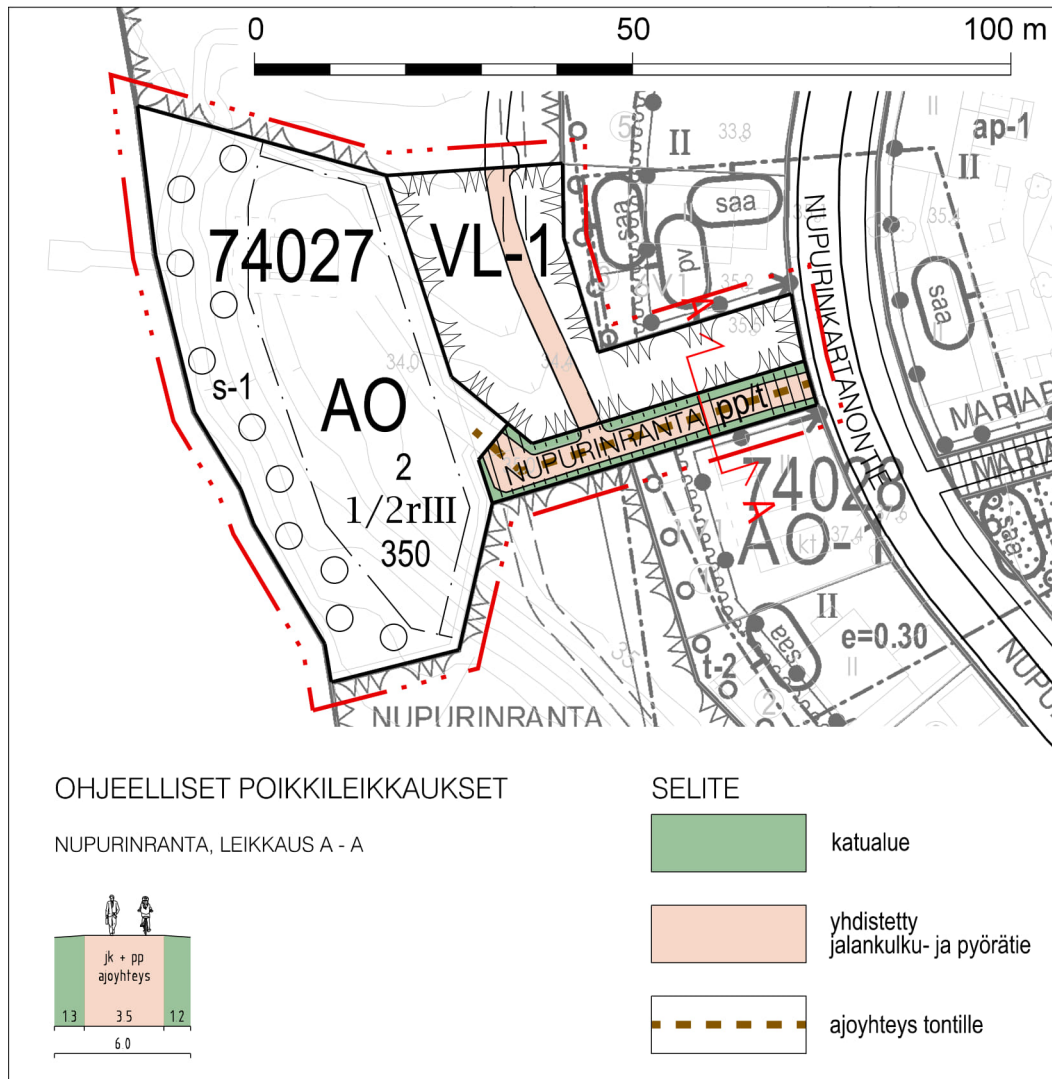
Muutoksen yhteydessä tarkistetaan korttelialueen ja lähivirkistysalueen välistä rajaa, jotta ajoyhteydet uusille erillispientaloille voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti.

#### **4.3.2 Virkistysviheralueet**

Kaavassa osoitetaan lähivirkistysalueita (VL-1) yhteensä 938 m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan mukaista LPA-aluetta muutetaan 236 m<sup>2</sup>:n verran VL-alueeksi. Lähivirkistysalueen lounaisosasta taas voimassa olevan mukaista VL-aluetta muutetaan noin 30 m<sup>2</sup>:n verran AO-korttelialueeksi ja lisäksi noin 12 m<sup>2</sup>:n kokoinen osa VL-1 aluetta muutetaan osaksi pp/t-katualuetta. Näillä muutoksilla parannetaan tontin ajoyhteyksiä mahdollistamalla ne olemassa olevan tilanteen mukaisina. Muilta osin voimassa olevan kaavan mukaisiin viheralueisiin ja niiden määräyksiin ei tule muutoksia.

#### **4.3.3 Katualueet**

Voimassa olevan kaavan mukainen Nupurinranta-niminen jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue säilyy ennallaan ja sen kautta sallitaan jatkossakin ajo tontille. Katu- aluetta laajennetaan kaavamuutoksessa noin 12 m<sup>2</sup>:n verran, jotta vanhan ajoyhteyden mukainen yhteys tontille on toimivampi.



Kuva 11. Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset.

#### 4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon. Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle ei ole ollut tarpeen laatia kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa. Tarkemmat liittymisratkaisut määritellään myöhemmin. Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Kaavamuutosalueen lähimmät pientalot ovat pääasiassa maalämpölämmitteisiä. Maalämpö on uusien pientalojen lämmityksen osalta mahdollinen ratkaisu rakennuskohtaisesti.

### 4.4 Liikenne

#### 4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenteen yhteyksiin ei tule muutoksia. Ajo kiinteistölle toteutuu jatkossakin tontille ajon sallivan, jalankululle ja pyöräilylle varatun Nupurinranta-kadun kautta.

Kaavamuutoksen myötä ajoneuvoliikenne ei tule merkittävästi kasvamaan alueella. Kaavan mukaisen rakentamisen myötä Nupurinranta-kadulla tulee käyttöä olemaan nykyistä enemmän. Liikennemäärät pysyvät maltillisina myös kyseisellä osuudella kaavan mahdollistaessa kiinteistölle enintään kaksi erillispientaloa.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta yleisen pysäköinnin tarpeeseen.

#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Alueen jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet pysyvät ennallaan. Jalankulku ja pyöräily on osoitettu Nupurinkartanonttiellä yhdistetylle jkpp-tielle. Nupurinranta-katu on jatkossakin jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Nupurinranta-kadun kautta on mahdollista jatkaa Nupurinjärvenpolun puistoraitille.

#### **4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Asuinkorttelissa autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Erillispientalot 2 ap/asunto

Uusien kiinteistöjen pysäköinti toteutetaan niiden yhteydessä omilla tonteillaan.

Mikäli kortteli halutaan jakaa tontteihin, on tonteille järjestettävissä omat ajoyhteydet Nupurinranta-kadulta katualueen laajentuessa. Erilliset ajoyhteydet mahdollistavat ajon suoraan tontille.

#### **4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia julkisen liikenteen järjestelyihin. Alueella tukeudutaan jatkossakin nykyisiin joukkoliikenteen reittiyhteyksiin. Joukkoliikenteen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 500 m etäisyydellä Nupurintiellä ja Brobackantiellä.

#### **4.4.5 Esteettömyys**

Korttelin sisällä maasto laskee jyrkästi lännen suuntaan itäreunan ollessa tasaisempaa. Kulkuyhteys kortteliin on jalankululle ja pyöräilylle osoitetun raitin kautta, joka on asfaltoitu eikä sillä ole merkittäviä kaltevuuksia.

#### **4.5 Luonnonympäristö**

Kaavan mahdollistama rakentaminen sijoitetaan AO-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.



Rantavyöhyke turvataan s-1-merkinnällä, niin että ekologinen yhteys säilyy jatkossakin mahdollisimman toimivana.

Kaavamuutoksen myötä AO-korttelin itäpuolella sijaitsevaa lähivirkistysaluetta (VL-1) laajennetaan rakentamattoman LPA-korttelin alueelle.

#### **4.6 Suojelukohteet**

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

#### **4.7 Ympäristön häiriötekijät**

Alueesta on laadittu meluselvitys (WSP Finland Oy, 2024). Selvityksen mukaan rakennusten ulkoseinän osalta ei ole tarpeen asettaa erillistä määräystä melun eristävydestä. Tavallinen ulkoseinä vastaa noin 30 dB äänieristävyttä.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Valtioneuvoston ulkoalueille asetama melutason ohjearvo on enintään 55 dB. Rakennusten sijoittelulla on mahdollista vaikuttaa tarvittavan melulta suojatun ulko-oleskelualueen toteutumiseen.

#### **4.8 Nimistö**

Alueelle ei tule asemakaavan muutoksen myötä uutta nimistöä.

### **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

#### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaavamuutos ei aiheuta alueelle merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Merkittävimmät häiriöt naapurustolle syntyvät rakentamisvaiheessa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uutta asuinrakentamista yhteensä 350 k-m<sup>2</sup>, eli kaavamuutoksen toteuduttua alueen asukasmäärä kasvaa laskennallisesti arviolta noin 7 asukkaalla (laskentaperuste 50 k-m<sup>2</sup> /asukas). Asuntojen lukumäärä uudella AO-korttelialueella on rajattu yhteensä kahteen.

Kaavamuutoksen myötä LPA-korttelialueeksi osoitettu alue Nupurinranta-nimisen raitin ja Nupurinkartanontien kulmassa muuttuu lähivirkistysalueeksi. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistykseen alueella eikä lähivirkistysalueen osalle ole suunnitteilla virkistyspalveluja tai muuta toimintaa. Lähivirkistysalueen laajentuminen tässä kohdassa tuo kuitenkin kapeaan yhteyteen lisää väljyyttä ja lisää olevan virkistysalueen ja raitin viihtyisyyttä. Lisäksi LPA-alueen poistuminen parantaa Nupurinranta-nimisen raitin turvallisuutta, sillä aiempien suunnitelmien mukaisesti toteutettuna LPA-tontille olisi ajettu raitin kautta ja LPA-alueelta olisi peruutettu raitille.

## 5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alueen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen kallioperään tai maaperään.

Uudisrakentamisen myötä alueen läpäisemättömän pinnan osuus lisääntyy, jolloin hulevesien määrä lisääntyy. Kaavassa määrätään viivyttämään hulevesiä korttelialueilla, mikä lieventää läpäisemättömän pinnan lisääntymisestä aiheutuvaa hetkellisten hulevesimäärien lisääntymistä. AO-korttelialueella syntyvät hulevedet johdetaan viivytyksen kautta Nupurinranta-raitin viemäriverkostoon. Rantavyöhyke säilyy suurelta osin nykyisessä tilassaan ja toimii näin edelleen vain rinteen pintavaluntaa viivyttävänä ja puhdistavana vyöhykkeenä Nupurinjärven suuntaan. Hulevesien hallinnan periaatteet korttelialueella on esitetty kaava-aineiston liitteenä olevassa hulevesisuunnitelmassa. (ks. hulevesisuunnitelma).

Rakentaminen ei merkittävästi muuta kokonaisuutena alueen tuulisuutta tai pienilmastoa, koska rakennukset ovat kohtalaisen matalia ja merkittävä osa alueen olemassa olevasta puustosta edellytetään säilytettävän.

Asukasmäärään nähden pihat ovat riittävän laajoja, ja niille voidaan sijoittaa suotuisiin ilmansuuntiin avautuvia oleskelualueita. Alueelle ei sijoitu erityisesti ilmanlaatua heikentäviä toimintoja. Turunväylä aiheuttaa alueelle meluhaittaa. Alueesta laaditun meluselvityksen (WSP Finland Oy, 2024) mukaan rakennusten katveeseen on kuitenkin mahdollista sijoittaa myös melulta suojattuja ulko-oleskelualueita.

Rakentaminen aiheuttaa aina kasvihuonepäästöjä. Kaavaratkaisussa on kuitenkin mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavasta aiheutuvat ilmastovaikutukset. Kaavassa rakennettavaksi osoitettavat alueet ovat kalliota tai moreenia, joten rakennusten perustaminen ei aiheuta erityisen suuria kasvihuonepäästöjä. Uudisrakentamisen myötä alueelta joudutaan jonkin verran kaatamaan olemassa olevaa puustoa, mutta pääosin uusi rakentaminen on kaavassa voitu osoittaa alueille, jotka ovat jo puuttomia.

## 5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavaratkaisulla tai kaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä heikentäviä vaikutuksia alueen kasvi- tai eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Kaava-alueella ei sijaitse metsälain tai luonnonsuojelulain tarkoittamia suojelukohteita. Kaavan mukaisessa tilanteessa alueen luonnonmukainen ympäristö säilyy pääosin ennallaan.

Suunnittelualueen luontoarvot keskittyvät Nupurinjärven rajautuvalle puustoiselle rantavyöhykkeelle. Nupurinjärven alue on määritetty maakunnalliseksi arvokohteeksi

luonnonsuojelun toimenpideohjelmassa. Suunnittelualue ja koko Nupurinjärvi ovat osa pohjoiseen Nuuksion kansallispuistoa kohti suuntautuvaa maakunnallista ekologista yhteyttä. Nupurinjärven läpi kulkee paikallinen ekologinen yhteys kohti Hakjärven luonnonsuojelualuetta koillisessa. Nupurinjärven itäreunan puustovyöhyke saattaa kasvaessaan ja kehittyessään muodostaa tulevaisuudessa toimivan liito-oravan kulkuyhteyden pohjois-eteläsuunnassa.

Kaavassa rantavyöhyke osana ekologista yhteyttä turvataan rantavyöhykettä koskevilla kaavamääräyksillä (säilytettävä alueen osa / s-1), joissa edellytetään, että alueen puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää ja puusto tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Määräyksen toteutuminen edellyttää, että kaivuutyöt alueella tulee tehdä siten, että puiden juuristot vahingoittuvat mahdollisimman vähän. Työmaa-aikaisen työskentelyn tulee tapahtua tontin itäpuolelta niin, että puustoinen rantavyöhyke säilyy mahdollisimman koskemattomana. Myös rantavyöhykkeen muu nykyinen kasvillisuus ja luonnonelementit tulee säästää mahdollisuuksien mukaan. Rantavyöhykkeellä turvallisuussyistä kaadettavien tai rakentamisen vuoksi tuhoutuneiden puiden tilalle tulee istuttaa uusia kookkaaksi kasvavia puita. Istutettavien uusien puiden tulee olla lajiltaan rantavyöhykkeelle ominaisia.

Rantavyöhykkeelle tulevat uudet rakenteet minimoidaan, jotta ne eivät estä eläinten liikkumista rantavyöhykettä pitkin. Rantavyöhykkeelle saa rakentaa kutakin asuntoa yhden laiturin ja siihen liittyvän kulkureitin. Uudet rakenteet tulee toteuttaa mahdollisimman kevyin perustuksin, esimerkiksi pitkospuutyyppeinä, jotta rantavyöhyke säilyy mahdollisimman koskemattomana. Ensisijaisesti rantavyöhykkeellä tulee hyödyntää olevia rakenteita. Alueelle rakennettavat uudet aidat tai muut rakenteet eivät saa estää eläinten liikkumista rantavyöhykettä pitkin.

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen Nupurinjärven rannalle on perusteltua, koska kiinteistö on aiemminkin ollut rakennettua aluetta. Kiinteistön pohjoisosassa sijaitsee edelleen vanha saunarakennus ja eteläosassa taas on aiemmin sijainnut pumppaamo, joka tosin nyt on jo purettu. Välitöntä rantavyöhykettä ei kaavamutoksessa esitetä rakennettavaksi ja kaavamääräyksin turvataan sen luonnontilaisena säilyminen voimassa olevaa kaavaa tarkemmin. Kiinteistön rannan puoleinen rinne on niin jyrkkä, että sitä ei ole perusteltua osoittaa osaksi alueen virkistysalueita. Alueelle on jo suunniteltu ja toteutettu virkistysreitistö, joka kulkee kiinteistön itäpuolelta ja Nupurinranta-nimisen raitin kautta Nupurinkartanontielle.

#### **5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset. Asemakaavanmuutos mahdollistaa uudisrakentamista pientaloihin yhteensä noin 350 k-m<sup>2</sup>. Kaavamutoksen myötä alueen sähkötarve kasvaa jonkin verran.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei tuo merkittäviä kustannuksia kaupungille, koska kyse on olemassa olevan alueen täydennysrakentamisesta. Kaavan toteutuksen myötä lisääntyvä asukasmäärä voi tuoda mahdollisesti kaupungille verotuloja.

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia liikenteeseen tai sen järjestelyihin. Lisärakentaminen tuo alueen liikenneverkolle lisää ajoneuvoliikennettä, mutta täydennysrakentamisen maltillinen lisäys pitää liikenteen kasvun hyvin vähäisenä. Verrattuna voimassa olevan kaavan mahdollistamaan toimintaan (saunapalvelut) liikennemäärät voivat jopa olla vähäisempiä. LPA-alueen poistuminen parantaa Nupurinranta-nimisen raitin turvallisuutta, sillä aiempien suunnitelmien mukaisesti toteutettuna LPA-tontille olisi ajettu raitin kautta ja LPA-alueelta olisi peruutettu raitille.

## **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen tulee jonkin verran vaikuttamaan lähimpien naapurirakennusten asunnoista avautuviin näkymiin, mitä voidaan pitää asemakaavan muutoksen suurimpana kaupunkikuvallisena ja maisemallisena vaikutuksena. Uusi rakentaminen tulee muuttamaan näkymiä myös Nupurinjärvelle päin, mutta käytännössä Nupurinjärven suunnasta uutta rakentamista ei juurikaan näe, sillä muun muassa Turunväylällä on tässä kohdin niin korkea meluste, ettei uutta rakentamista sen takaa näe.

Verrattuna voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen, ei uudessa kaavassa sallita alueella enempää tai korkeampaa rakentamista. Kaavassa pyritään myös säästämään mahdollisimman paljon tontin puustoa, minkä ansioista tontti näyttäytyy jatkossakin metsäisenä saarekkeena muuten melko vähäpuustoisien Nupurinranta-nimisen lähivirkistysalueen eteläosassa.

Kiinteistöllä sijaitseva vanha saunarakennus ei kaupunginmuseon mukaan ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden takia se tulisi suojella tai säilyttää. Maanomistaja tavoitteena on kuitenkin mahdollisuuksien mukaan säilyttää vanha saunarakennus. Vanhan rakennuksen säilyttämistavoitetta on kaavassa tuettu sallimalla sen säilyttäminen muun rakennusoikeuden lisäksi.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

## **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin.

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaupungin rakennusvalvonta ohjaa alueen jatkosuunnittelua rakennuslupavaiheessa.

## **6.4 Sopimukset**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että kaavahankkeeseen liittyy mahdollisesti maankäyttö-sopimus (MRL 91 b §). Maankäytösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

# **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

## **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

### **7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus**

Kaavoitustyön yhteydessä tutkittiin vaihtoehtoa, jossa nykyinen LPA-tontti olisi muutettu yleisen pysäköinnin alueeksi. Tästä vaihtoehdosta kuitenkin luovuttiin, koska tontti on ahdas ja sijaitsee rinteessä, joten pysäköintialueen toteutus olisi ollut hankalaa ja vaatinut tukimuurin rakentamista vieressä olevan pientalotontin suuntaan. Lisäksi alueella ei nähty olevan erityistä tarvetta yleiselle pysäköinnille. LPA-tontin muuttaminen osaksi lähivirkistysalueeksi myös parantaa olevan Nupurinranta-nimisen kulkuyhteyden viihtyisyyttä ja turvallisuutta, kun se saa enemmän tilaa ympärilleen.

### **7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 15.5. - 14.6.2023.

Kaavahankkeesta järjestettiin kaupunki tavattavissa -tilaisuus 25.5.2023.

### **7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

#### **Kaupunki tavattavissa -tilaisuudessa esitetyt mielipiteet**

Kaupunki tavattavissa -tilaisuudessa kävi muutamia lähialueen asukkaita. Osallistujia kiinnosti kuulla tarkemmin, mitä alueelle on suunnitteilla. Keskustelussa asukkaat tiedustelivat myös, pysyihän Nupurinjärven rannan puistoalue edelleen rakentamattomana. Keskusteluissa todettiin, että esitetty suunnitelma vaikutti hyvältä eikä herättänyt huolenaiheita naapuruston kannalta.

### **Mielipiteet**

Nähtävilläoloaikana kirjallisia mielipiteitä saatiin yksi kappale. Mielipiteessä oltiin huolissaan kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutuksista rantamaisemaan ja näkymiin. Mielipiteen mukaan pieni saunarakennus on paikalle sopiva, mutta pientalot olisivat liian suuria ja maisemaan sopimattomia.

Saadun mielipiteen pohjalta arvioitiin, miten uusi rakentaminen vaikuttaa erityisesti rantamaisemaan ja näkymiin. Kuvaus alueen nykytilanteesta on koottu selostuksen kohtaan 2.11 ja kaavamuutoksen vaikutuksia maisemaan ja näkymiin on arvoitu selostuksen kohdassa 5.5. Kaavaratkaisun peruslähtökohtia ei ole nähty tarpeelliseksi muuttaa, sillä kaavamuutoksen mahdollistaman uuden rakentamisen nähdään soveltuvan paikalle ja ympäröivään rakentamiseen. Kaavassa pyritään myös säästämään mahdollisimman paljon tontin puustoa, minkä ansioista tontti näyttyy jatkossakin metsäisenä saarekkeena muuten melko vähäpuustoisien Nupurinranta-nimisen lähivirkistysalueen eteläosassa.

### **Lausunnot ja kannanotot**

Nähtävilläoloaikana lausuntoja ja kannanottoja saatiin yhteensä kaksi kappaletta.

*Caruna Espoo Oy:n* lausunnossa todettiin, että kaavamuutos lisää alueen sähkökulutusta ja edellyttää uusia kaapelointeja. Lisäksi lausunnossa muistutettiin, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto myös edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

*Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY)* lausunnossa todettiin, että Nupurinranta-kadulla tontin 74027 rajan läheisyydessä sijaitsee HSY:n hulevesiviemäri, mikä purkaa tontin rajan suuntaisesti etelään viheralueelle. Lisäksi Nupurinranta-kadulla sijaitsee yksityisiä vesijohtoja sekä paineviemäri. Lausunnossa muistutettiin, että käytössä olevat vesihuoltolinjat tulee ottaa huomioon alueen kaavoituksessa.

Kaavaratkaisussa on huomioitu saadut lausunnot.

## **7.2 Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta, jos kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Jos kaavaan liittyy maankäyttösopimus, lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

### 7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut:

- Sonja Sahlsten, arkkitehti
- Essi Ehrnrooth, maisema-arkkitehti (6/2023 alkaen)
- Ida Lehmus, suunnitteluinsinööri (5/2023 alkaen)
- Artur Närvänen, suunnitteluavustaja (6/2023 alkaen)
- Outi Reitmaa, aluearkkitehti
- Tuomas Pätäri, suunnitteluavustaja
  
- Katariina Peltola, maisema-arkkitehti (12/2022 saakka)
- Ville Keskisaari, suunnitteluinsinööri (6/2023 saakka)
- Susanna Laine, vastaava suunnitteluavustaja, (5/2023 saakka)

Lisäksi kaavan valmistelun ovat osallistuneet kaupunkiympäristön toimialalta:

- Heli Rautio, suunnittelupäällikkö, kaupunkitekniikan keskus
- Tarja Bäck, ympäristötekniikkainsinööri, kaupunkitekniikan keskus

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa. Hankkeen suunnittelukonsulttina on toiminut:

- Polo Sarpaneva, arkkitehtitoimisto Sarpaneva Oy
- Johan Lärka, arkkitehtitoimisto Sarpaneva Oy

## 7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
21.9.2019		Kaavoitushakemus saapui
2.5.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
15.5. - 14.6.2023		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)





ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Sonja Sahlsten*

Sonja Sahlsten  
Arkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja