

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 73

§ 73

Nupurinranta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 640501, 74. kaupunginosa Nupuri

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

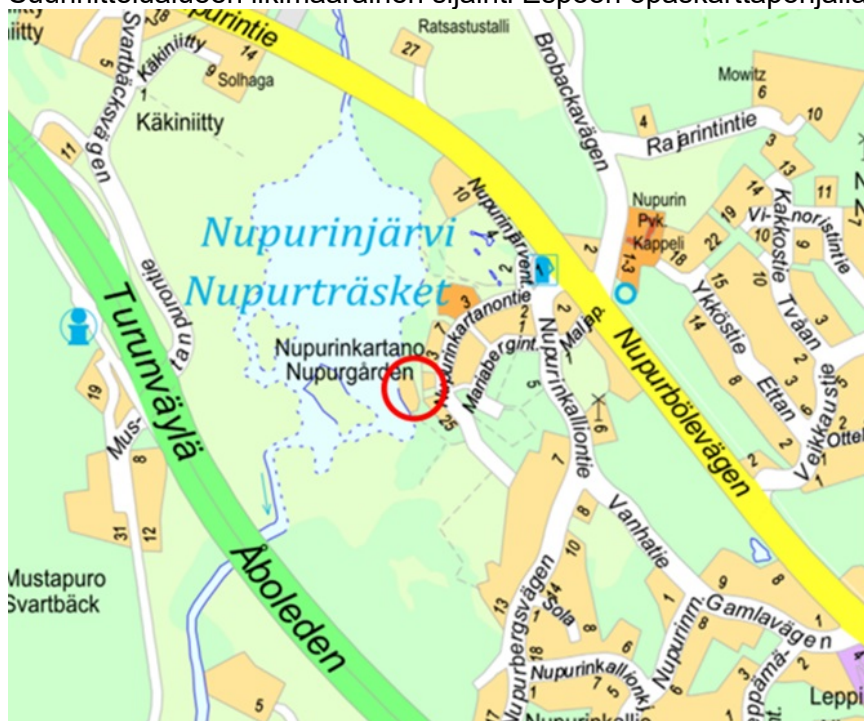
Selostus

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

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

Korttelin rakennusoikeuden määrä ei muutu.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 4.4.2019 kirjatulla hakemuksella.

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

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 m² ja se rajautuu noin 80 metrin pituiselta matkalta Nupurinjärveen. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1952 rakennettu noin 50 m² kokoinen saunarakennus. Korttelin 74027 alueella on aiemmin sijainnut jätevedenpuhdistamo, joka on purettu vuonna 2011.

Kortteliin 74026 kuuluva noin 235 m² 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.

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

Katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

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

Yleiskaava

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

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

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

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-m² ja sen saa rakentaa kahteen kerrokseen. P-2-korttelissa autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap / 50 k-m². P-2-korttelin tarvitsemia autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 74026 autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Ajoyhteys P-2-korttelialueelle tapahtuu pitkin LPA-alueen eteläpuolelle rakennettua, Nupurinranta-nimistä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). P-2- ja LPA-korttelialueiden välinen alue on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla olevaa isoa puustoa tulee säilyttää (VL-1).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 2.5.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 14.6.2023 mennessä. 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. 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 näyttäytyy jatkossakin metsäisenä saarekkeena muuten melko vähäpuustoisien Nupurinranta-nimisen lähivirkistysalueen eteläosassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin Kaupunki tavattavissa -tilaisuus Nupurin kappelissa 25.5.2023. Tilaisuudessa kävi muutamia lähialueen asukkaita. Keskustelussa asukkaat tiedustelivat myös, pysyihän Nupurinjärven rannan puistoalue edelleen rakentamattomana. Keskusteluissa todettiin, että esitetty suunnitelma vaikutti hyvältä eikä herättänyt huolenaiheita naapuruston kannalta.

Nähtävilläoloaikana lausuntoja ja kannanottoja saatiin yhteensä kaksi kappaletta (Caruna Espoo Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)). Kaavaratkaisussa on huomioitu saadut lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavan korttelialue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle esitetään sijoitettavan kaksi erillispientaloa, joiden rakennusoikeus on yhteensä enintään 350 k-m². 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 rinteen puolella kellarikerroksessa saa puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Alarinteen puolelta rakennuksessa voi siis olla kolme kerrosta. Ylärinteen puolella rakennuksessa voi olla enintään kaksi täyttä kerrosta.

Rakennusalalla 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 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 erillispentaloille voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

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

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, lausuntopyyntö
- Caruna Espoo Oy, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 640501 Nupurinranta mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 640501 Nupurinranta lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 640501a Nupurinranta asemakaava
- 640501 Nupurinranta havainnekuva
- 640501 Nupurinranta kaavaselostus
- 640501 Nupurinranta kaavaselostuksen liitteet