

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Nupurinranta

Asemakaavan muutos

Kortteli 74027, osa korttelia 74026, katu- ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.5.2024 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutosehdotukseen, piirustusnumero 7502.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.5.–25.6.2024.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:
nro 3 (Caruna Espoo Oy).

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Sonja Sahlsten
Ida Lehmus
Essi Ehrnrooth
etunimi.sukunimi@espoo.fi

1 Uudenmaan ELY-keskus

Päivämäärä 20.6.2024
Lausunnon antaja Uudenmaan ELY-keskus

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksen laatimista ohjaa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi, 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. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotus on ohjaavan yleiskaavan mukainen.

Uudenmaan ELY-keskus tuo kuitenkin esiin, että voimassa olevan asemakaavan P-2-korttelialue on olennainen osa Nupurinkartanon asemakaavan yhdyskuntarakenteellista ratkaisua. Tarkoituksena on ollut olemassa olevan rantasaunan alueen kehittäminen ja sen hyödyntäminen asukkaiden yhteistiloina tukien asukkaiden yhteisöllisyyttä ja lähipalveluiden sijoittumista alueelle. Kyseessä on ainoa omarantainen korttelialue voimassa olevan Nupurinkartanon asemakaavan alueella. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavan selostusta vaikutusten arvioinnin osalta tulee täydentää siten, että ihmisten elinolojen ja elinympäristön osalta arvioidaan muutoksen vaikutuksia laajemmin Nupurinkartanon alueella, peilaten muutosta voimassa olevan asemakaavan ratkaisuun.

Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavaselostuksessa todetaan alueelle esitettävän sijoitettavaksi kaksi erillispientaloa, joiden rakennusoikeus on yhteensä enintään 350 k-m². Esitetty kaavaratkaisu mahdollistaa kuitenkin koko rakennusoikeuden toteuttamisen yhtenä asuinrakennuksena, jolloin rakentaminen voi massoittelemalla osalta poiketa muusta alueen rakennuskannasta. Myös tätä toteutusvaihtoehtoa ja sen maisemallisia sekä kaupunkikuvallisia vaikutuksia tulisi arvioida kaavaselostuksessa.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus näkee ristiriitaisena, että osa tunnistettua maakunnallista ekologista yhteyttä on osoitettu rakennuskorttelialueeksi. Kaavamääräyksillä osoitetaan rannanmyötäinen alue, jonka puusto tulee säilyttää (s-1). Sen läpi saa kaavamääräysten mukaisesti kuitenkin rakentaa kulkureitin laiturille molempien asuntojen osalta. ELY-keskus katsoo, että laiturin ja kulkureitin pitäisi tukeutua jo olemassa oleviin rakenteisiin ja olla yhteiskäyttöinen.

Hulevedet ja tulvariski

Hulevesien käsittelyä koskevat kaavamääräykset ovat riittävät.

Kaavaehdotuksessa ei ole määrätty alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta tulvariskiä ajatellen. Tulvariski on kuitenkin todennäköisesti hallinnassa, sillä rakennusalat sijoittuvat asemakaavaehdotuksessa riittävän korkealle tasolle.

Melu

Asemakaavan muutosalue sijoittuu liikenteen melualueelle. Turunväylän aiheuttama jatkuva meluallistus on merkittävää ja ympärivuorokautista. Uudenmaan ELY-keskus ei pidä meluselvityksessä esitettyä ohjearvot alittavaa piha-aluetta riittävänä, etenkin kun oleskelualueita todennäköisesti tulee sijoittumaan myös asuinrakennusten länsipuolelle, rantaan suuntautuen. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei asemakaava ääniympäristön ongelmallisuuden takia täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytysten osalta.

Ilmastovaikutukset

Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu. Kaavaselostuksessa ilmastovaikutuksiin on viitattu vain yleisellä tasolla yhden virkkeen verran. ELY-keskus tuo esiin, että Espoon kaupunki tavoittelee kunnianhimoisesti hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä, joten jokaisessa kaavassa on syytä tutkia keinot haitallisten vaikutusten pienentämiseen ja hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen.

Julkisen ja rakentamattoman alueen muuttamista pääosin yksityiseksi ja rakennetuksi alueeksi ei ole tarkasteltu kriittisesti niin, että päästöjä olisi pyritty vähentämään. Täten kaavamääräyksillä on syytä ohjata ilmastovaikutuksia tai muuten arvioinnilla todistaa, että ilmastovaikutukset on huomioitu ratkaisussa riittävällä tavalla. Kaavamääräyksillä voidaan esimerkiksi ohjata rakentamisen hiilijalanjälkeä, viherrakentamista ja kestäviä energiaratkaisuja, kuten useissa muissa Espoon kaupungin kaavoissa on tehty.

Vastine:

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisussa on arvioitu ja huomioitu sen keskeiset vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 74027 on *"Palvelurakennusten kortteli-alue saunatoimintoja ja siihen liittyviä oheistoimintoja varten (P-2). Alueella saa sijoita julkisia ja/tai yksityisiä palveluita lähialueiden asukkaiden ja/tai alueen ulkopuolisten käyttäjien tarpeisiin."* Voimassa oleva kaavaratkaisu siis mahdollistaa, muttei edellytä alueen käyttämistä lähialueen asukkaita palvelevaa palvelua varten. Korttelin käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön heikentää siis hiukan alueen

palvelutarjonnan mahdollisuuksia. Huomioitavaa kuitenkin on, että tähänkin asti alue on ollut vain yksityisomistuksessa ja -käytössä eikä se ole ollut avoin alueen asukkailla. Tällä hetkellä voimassa olevaa Nupurinkartanon asemakaavaa laadittaessa ohjaavana yleiskaavana on ollut Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I, jossa alue on ollut matkailupalvelujen aluetta ja nyt ohjaavana yleiskaavana on Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, jossa alue on osoitettu asumisen alueeksi. Kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Kaavaselostuksen kohdissa 5.1 ja 5.4. on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Kaavamuutos ei vaikuta Nupurinjärven ja sen lähialueen virkistyskäytön mahdollisuuksiin. Alueelle on suunniteltu, ja pitkälti jo toteutettu, puistoalueet ja virkistysreitit sillä oletuksella, että kortteli 74027 on yksityistä aluetta. Kaavamuutosalueesta muuttaman sata metriä pohjoiseen on uusi kaupungin rakentama julkinen laiturin, jonka kautta pääsee aivan veden ääreen. Nupurinjärven luonnontarkkailua varten taas joidakin satoja metrejä etelään kaavamuutosalueesta sijaitsee lintutorni. Nupurinrannan raitin pohjoispuolella oleva LPA-korttelialue muutetaan osaksi puistoaluetta, mikä osaltaan parantaa jo aiemmin suunniteltujen virkistysreittien viihtyisyyttä ja turvallisuutta kaavamuutosalueen kohdalla.

Kaavamuutos vähentää jonkin verran Nupurinkartanon alueen potentiaalisia palvelualueita. Voimassa olevassa asemakaavassa Nupurinkartanon alueelle on esimerkiksi olemassa varaus liikerakentamiselle korttelissa 74023. Toistaiseksi kyseiseen kortteliin ei ole toteutunut muita palveluita kuin polttoaineen jakeluasema. Nupurinkartanon asuinalue on pitkälti jo rakentunut, mutta asukasluvun kasvusta huolimatta lähialueiden kysyntä ei ole ollut riittävää, eikä alueelle ei ole tullut uusia palveluita. Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on myös ollut jo pitempään yksityisessä omistuksessa, joten sen osoittaminen asuintonteiksi ei muuta merkittävästi nykytilannetta.

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 myös parantaa Nupurinrannan raitin turvallisuutta, sillä aiempien suunnitelmien mukaisesti toteutettuna LPA-tontille olisi ajettu raitin kautta ja LPA-alueelta olisi peruutettu raitille.

Kaavaselostuksen kohdassa 5.5. on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Arvioinnissa todetaan, että kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen tulee jonkin verran vaikuttamaan lähimpien naapurirakennusten asunnoista avautuviin näkymiin, mitä voidaan pitää asemakaavan muutoksen suurimpana kaupunkikuvallisen ja maisemallisen 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 ansiosta tontti näyttäytyy jatkossakin metsäisenä saarekkeena muuten melko vähäpuustoisien Nupurinranta-nimisen lähivirkistysalueen eteläosassa.

Luonnonsuojelu

Kaavaratkaisussa on arvioitu ja huomioitu sen keskeiset vaikutukset luontoon ja luontoarvoihin.

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. Voimassa olevan kaavan ratkaisuun verrattuna kaavamutoksen ratkaisu ja määräykset parantavat erityisesti rantavyöhykkeen säilymistä nykytilaisena.

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 kaavamääräyksiin 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.

Nupurinjärveä pitkin kulkee pohjoiseteläsuuntainen maakunnallinen ekologinen yhteys. Espoon ekologisen verkoston nykytila -selvityksen (Espoo 2021) mukaan maakunnallisten ekologisten yhteyksien ”Rajauksia ei tule tulkita sijainnin kannalta kirjaimellisesti, sillä yhteydet on piirretty laajemmaksi ja ohjeellisemmän muotoiseksi kuin ne todellisuudessa maastossa toteutuvat.” Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaan ekologisten verkostojen selvityksessä (Espoo 2016) Nupurinjärven kautta kulkevan maakunnallisen ekologisen yhteyden on kuvattu nykytilassaan tukeutuvan maaeläinten osalta erityisesti Nupurinjärven länsirantaan.

Kaava-alueesta on myös laadittu erillinen luontoselvitys (Luontotieto Keiron Oy, 2022), jossa on todettu, että tarkasteltu alue on luontoarvoiltaan hyvin tavanomainen eikä suunnitellulla maankäytöllä ole arvioitu olevan merkittäviä vaikutuksia myöskään nykyiseen linnustoon. Luontoselvityksen mukaan kaava-alueen 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.

Kaavamääräyksillä on kuitenkin haluttu varmistaa, että ranta säilytetään mahdollisimman nykytilaisena, jotta se voi osaltaan tukea ekologisen yhteyden toimivuutta. 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 suositellaan toteutettavan mahdollisimman kevyin perustuksin, esimerkiksi pitkospuutyyppeinä, jotta rantavyöhyke säilyy mahdollisimman koskemattomana. Ensisijaisesti rantavyöhykkeellä tulee hyödyntää olevia rakenteita. Voimassa olevan kaavan ratkaisuun verrattuna kaavamuutoksen ratkaisu ja määräykset parantavat rantavyöhykkeen säilymistä nykytilaisena.

Alueella on jo yksi käytössä oleva laituri. Kaava sallii alueelle enintään yhden laiturin asuntoa kohden ja, koska korttelin asuntojen määrä on rajoitettu enintään kahteen, ei laitureitakaan voi rakentaa kahta enempää. Käytännössä kaava siis mahdollistaa yhden uuden laiturien rakentamisen. Omien laiturien mahdollistaminen kaavoitettaville, enintään kahdelle omakotitalolle, nähdään perusteltuna ratkaisuna, sillä se mahdollistaa paremmin yksityisyyden kummallekin tontille. Mahdollisen uuden laiturin kevyen perustamistavan ja yksityisluontoisen käytön vuoksi rantavyöhykkeeseen kohdistuva kulutus, maanmuokkaus ja käyttöpaine säilyy vähäisenä.

Melu

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueeseen kohdistuvat ympäristöhäiriöt ja niiden vaikutukset ihmisten elinoloihin.

Kaavassa on määräys (4 §), joka edellyttää sijoittamaan leikki- ja ulko-oleskelualueet rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan katveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Kaava-alueesta on laadittu meluselvitys (WSP Finland Oy, 2024), joka osoittaa, että kaavan mahdollistamalla rakennusten massoittelemalla kaava-alueen asuinpihoille muodostuu melukatveeseen sijoitettavia pihan osia, joilla melun ohjearvot eivät ylity. Näille pihan osille on mahdollista osoittaa melulta suojatut oleskelualueet. Meluselvityksen laadinnan jälkeen pihasuunnitelmia on päivitetty niin, että esimerkiksi autopaikat on sijoitettu pihan meluisammille osille, jotta melukatveeseen sijoittuvat alueet voidaan varata oleskelua varten.

Piha-alueen, leikkialueen tai oleskelu- ja viheralueen riittävästä koosta ei ole ohjaavaa sääntelyä, joten melukatveeseen sijoittuvien ulko-oleskelualueiden koon voidaan nähdä olevan riittävät. Meluselvityksessä käytetyt rakennusten koot ja sijainnit perustuvat alustaviin luonnoksiin, joten jatkosuunnittelussa on vielä mahdollista kehittää ratkaisua paremmaksi niin, että melulta suojattujen ulko-oleskelualueiden kokoa saadaan vielä suurennettua. Nupurinjärven puoleinen osa tontista on esitetty säilytettäväksi alueen osaksi, ja sille sallitaan vain kulkureittien rakentaminen rannalle, joten kaavaratkaisu ei edes salli laajojen oleskelualueiden sijoittamista rannan puolelle.

Espoon ympäristönsuojelun mukaan Nupurinkartanon alueen asukkailla ei ole tullut valituksia melusta, vaikka koko alue on Turunväylän melualueella.

Ilmastovaikutukset

Kaavaratkaisussa on huomioitu kaavasta aiheutuvat ilmastovaikutukset ja ilmastonmuutoksen sopeutumisen tarpeet riittävällä laajuudella.

Kaavaselostuksen kohdassa 5.2 on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia ilmastoon. Selostuksen vaikutusten arvioinnissa on todettu, että rakentaminen aiheuttaa aina kasvihuonepäästöjä. Kaavaratkaisussa on kuitenkin mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavasta aiheutuvat ilmastovaikutukset. Verrattuna voimassa olevan kaavan sallimaan rakentamiseen kaavamuutos ei lisää alueen rakennusoikeutta eikä siten lisää rakentamista aiheutuvia ilmastohaittoja.

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. Kaavan toteuttaminen siis vaikuttaa jonkin verran alueen hiilivarastoihin ja hiilinieluihin, mutta verrattuna voimassa olevan kaavan mahdollistamaan tilanteeseen ei tilanne ei muutu. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna uudessa kaavassa on myös tiukemmat määräykset säilytettävän kasvillisuuden suhteen.

Kaavaselostuksen kohdassa 5.4. on myös arvioitu kaavan vaikutuksia liikenteeseen. Arvioinnissa kaavamuutoksella ei ole todettu olevan 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 ja sen myötä liikenteen päästöt voivat kaavamuutoksen mukaisen ratkaisun toteutuessa jopa olla vähäisempiä. Esimerkiksi ympäristöministeriön laatiman Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -oppaan (2008) mukaan omakotiasumisen aiheuttama liikennetuotos on pienempi kuin vapaa-ajan palveluiden aiheuttama liikennetuotos.

2 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päivämäärä 20.6.2024
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Nupurinranta kadulla tontin 74027 rajan läheisyydessä sijaitsee HSY:n hulevesiviemäri, mikä purkaa tontin rajan suuntaisesti etelään viheralueelle. Lisäksi Nupurinranta kadulla sijaitsee yksityiset vesijohto sekä paineviemäri. Käytössä olevat vesihuoltolinjat tulee ottaa huomioon alueen kaavoituksessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3 Caruna Espoo Oy

Päivämäärä 17.6.2024
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähköjakeluverkko

20 kV ja 0,4 kV Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavamuutoksen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa hieman ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat Caruna Espoon sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

Vastine:

Kaavassa on määräys, joka velvoittaa sopimaan alueella sijaitsevien johtojen siirrosta omistajan kanssa.

Muilta osin merkitään tiedoksi.