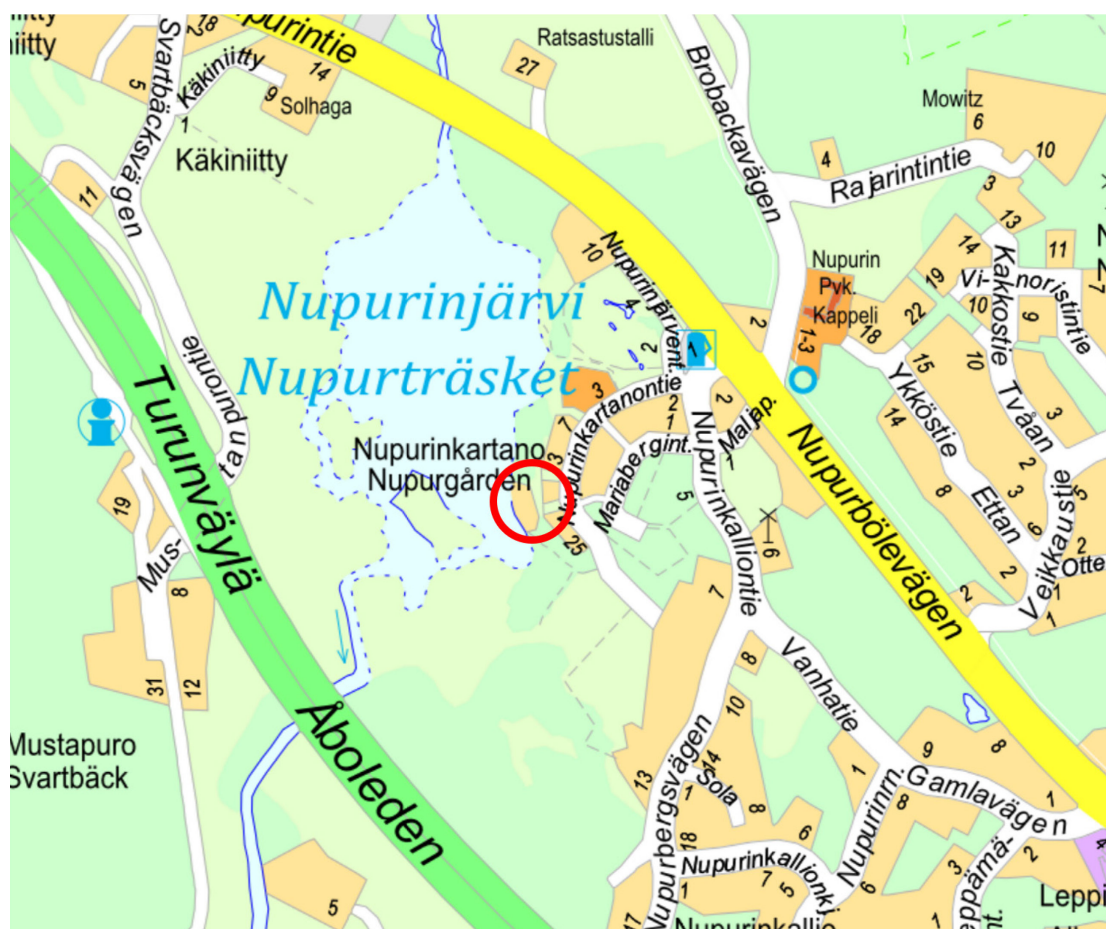


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Nupurinranta

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella muutetaan nykyinen palvelurakennusten korttelialue erillispientalojen korttelialueeksi. Palvelurakennusten korttelialuetta varten varattu auto-paikkojen korttelialue muutetaan osaksi lähivirkistysaluetta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla. Alueen sijainti on esitetty punaisella viivalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

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.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.



Kuva: Suunnittelualueen alustava rajaus vuoden 2021 ortokartalla.

Alueen nykytilanne

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 Nupurinkartanonpolkuna korttelin 74027 itäpuolella.

Maanomistus

Kortteli 74027 ja korttelin 74026 LPA-alue ovat yksityisessä omistuksessa. Katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavatilanne

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

Yleiskaavatilanne

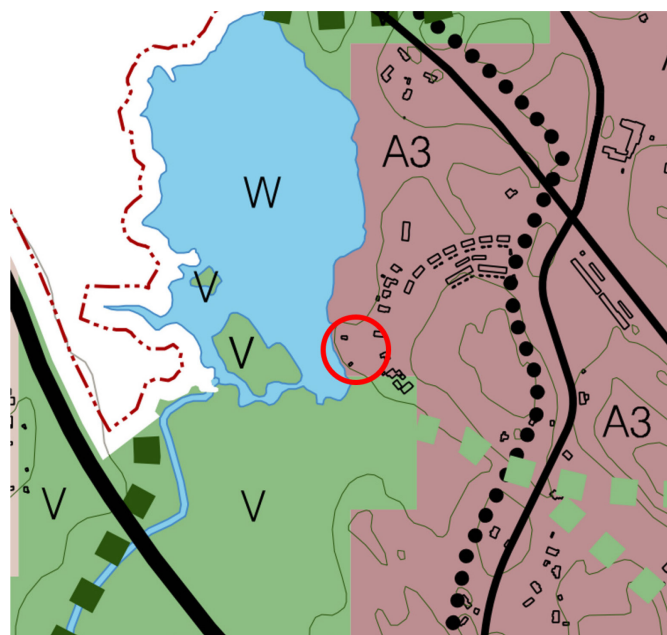
Vireillä olevat yleiskaavat

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

Alueella on hyväksytty **Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE)**. Valtuusto hyväksyi yleiskaavan 7.6.2021. Uudenmaan ELY-keskus jätti päätöksestä oikaisukehotuksen. Kaupunginvaltuusto päätti uudelleen yleiskaavan hyväksymisestä 15.11.2021. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 27.1.2023 kaikki POKE-yleiskaavaa koskevat valitukset.

Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä on kuitenkin valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Alueella voimassa olevat toimenpiderajoitukset jatkuvat, kunnes yleiskaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman.

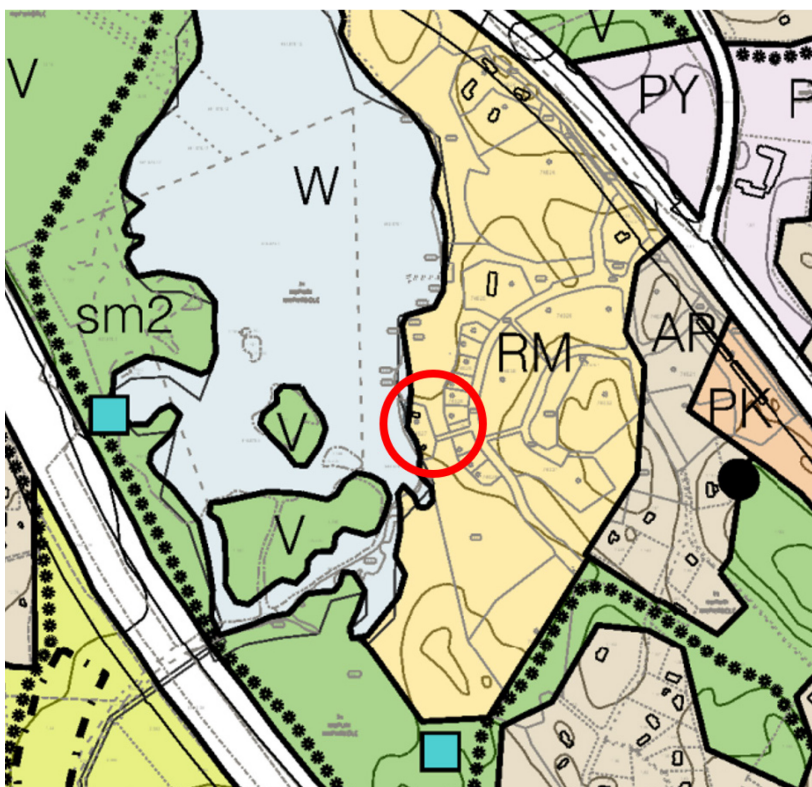
Hyväksytyssä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (ruskea alue, A3). Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien 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 soitettu virkistysalueeksi (V), joka on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Nupurinjärvi on osoitettu vesialueeksi (W).



Kuva: Ote vireillä olevasta yleiskaavasta (POKE). Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella viivalla.

Voimassa olevat yleiskaavat

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa 1. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (keltainen alue, RM), joka varataan matkailu- ja lomakeskuksille ja hotelleille.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella viivalla.

Asemakaavatilanne

Alueella on voimassa **Nupurinkartanon asemakaava, aluenro 640500** (lainvoimainen 13.4.2011).

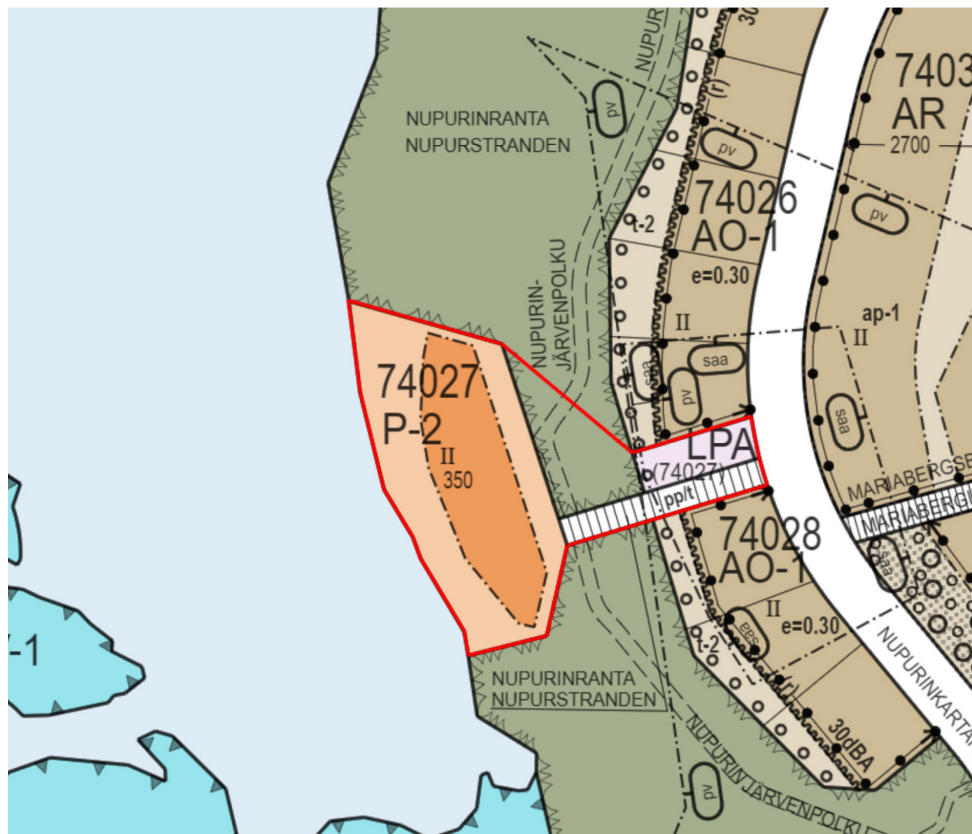
Kortteli 74027 on siinä osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi saunatoimintoja ja siihen liittyviä oheistoimintoja varten (P-2). Alueella saa sijaita julkisia ja/tai yksityisiä palveluita lähialueiden asukkaiden ja/tai alueen ulkopuolisten käyttäjien tarpeisiin. Kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta 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, Nupuriranta-nimistä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Voimassa olevassa asemakaavassa LPA-alueeseen liittyy myös alueen osa, jolla ennen rakentamista pitää selvittää, onko alueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista (saa). Lisäksi LPA-alueeseen 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 vesilaitostoinnin lähisuoja-alueita, jossa talousvesien imeyttäminen maahan on kielletty ja alueella on vältettävä pohjaveden laatua tai vaarantavia toimenpiteitä. Lisäksi alue on melualueita, jolla Turunväylän varteen rakennettava ja asemakaavaan merkitty melusuojaus tulee toteuttaa ennen asuntojen käyttöönottoa siten, että asuinkorttelien leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeet eivät ylitä.

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



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen alustava rajausta on esitetty punaisella viivalla.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 4.4.2019 hakenut korttelin 74027 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

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

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukainen palvelurakennusten korttelialueen käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavan nykyisin mahdollistamaa rakennusoikeuden määrää korttelissa ei lisätä.

Suunnitelman kuvaus

Alueelle esitetään alustavasti sijoitettavan kaksi erillispientaloa, joiden rakennusoikeus on yhteensä enintään 350 k-m². Tontilla sijaitseva vanha saunarakennus pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään alueella. Tavoitteena on sijoittaa rakentaminen korttelin itäosaan niin, että Nupurinjärven puoleinen puustoinen rinne säilyy pääosin rakentamattomana.

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.

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 74027, korttelin 74026 LPA-alue sekä niiden lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Alueesta on laadittu luontoselvitys vuonna 2022. Lisäksi kaavan laadinnan yhteydessä alueesta laaditaan ainakin meluselvitys.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 15.5. – 14.6.2023.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 14.6.2023 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja alenumero (Nupurinranta, 640501).

Kaupunki tavattavissa -tilaisuus järjestetään Nupurin kappelin kappelisalissa (Brobackantie 1–3), 25.5.2023, 17.30–18.30. Suunnittelijat ovat paikalla kello 17.30 alkaen.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa vuonna 2023. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta, jos kaavaan ei liity maankäytösopimusta.

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

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Jokaisella kaavalla on oma verkkosivu osoitteessa espoo.fi. Sieltä löydät kaavaa koskevat ajankohtaiset tiedot, aineistot ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet. Helpoiten löydät sivun, kun kirjoitat espoo.fi-verkkosivuston hakukenttään **kaavan aluenumeron**.

Kun kaavan valmisteluaineisto ja myöhemmin kaavaehdotus tulevat nähtäville, löydät aineistot kaavan omalta verkkosivulta. Voit tutustua aineistoihin myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

1. **Kun valmisteluaineisto tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) Kuulutuksella sanomalehdissä: Länsiväylä, Hufvudstadsbladet
- c) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- d) sähköpostilla asukasyhdistyksille

2. **Kun kaavaehdotus tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- c) sähköpostilla asukasyhdistyksille

3. **Mahdollisesta muusta vuorovaikutuksesta, kuten asukastilaisuuksista** ilmoitamme kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) Nähtävilläoloihin liittyvissä kuulutuksissa
- b) espoo.fi-sivustolla kohdassa [kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)
- c) Espoon kaupungin sosiaalisen median kanavilla

4. **Kun kaava on hyväksytty**, ilmoitamme päätöksestä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) henkilökohtaisella viestillä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) on helppo tapa saada tietoa kaikista edellä mainituista vaiheista. Uutiskirje listaa alueittain kaikki ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet. Se lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Kokeilu uutiskirjeestä käynnistyi vuoden 2022 alussa ja jatkuu tilaajien määrästä riippuen.

Lue asemakaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksistasi tarkemmin verkkosivuiltamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Sonja Sahlsten, puh. 040 639 3084

Ville Keskisaari, liikennesuunnittelu, puh. 040 636 9903

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 2.5.2023

Torsti Hokkanen

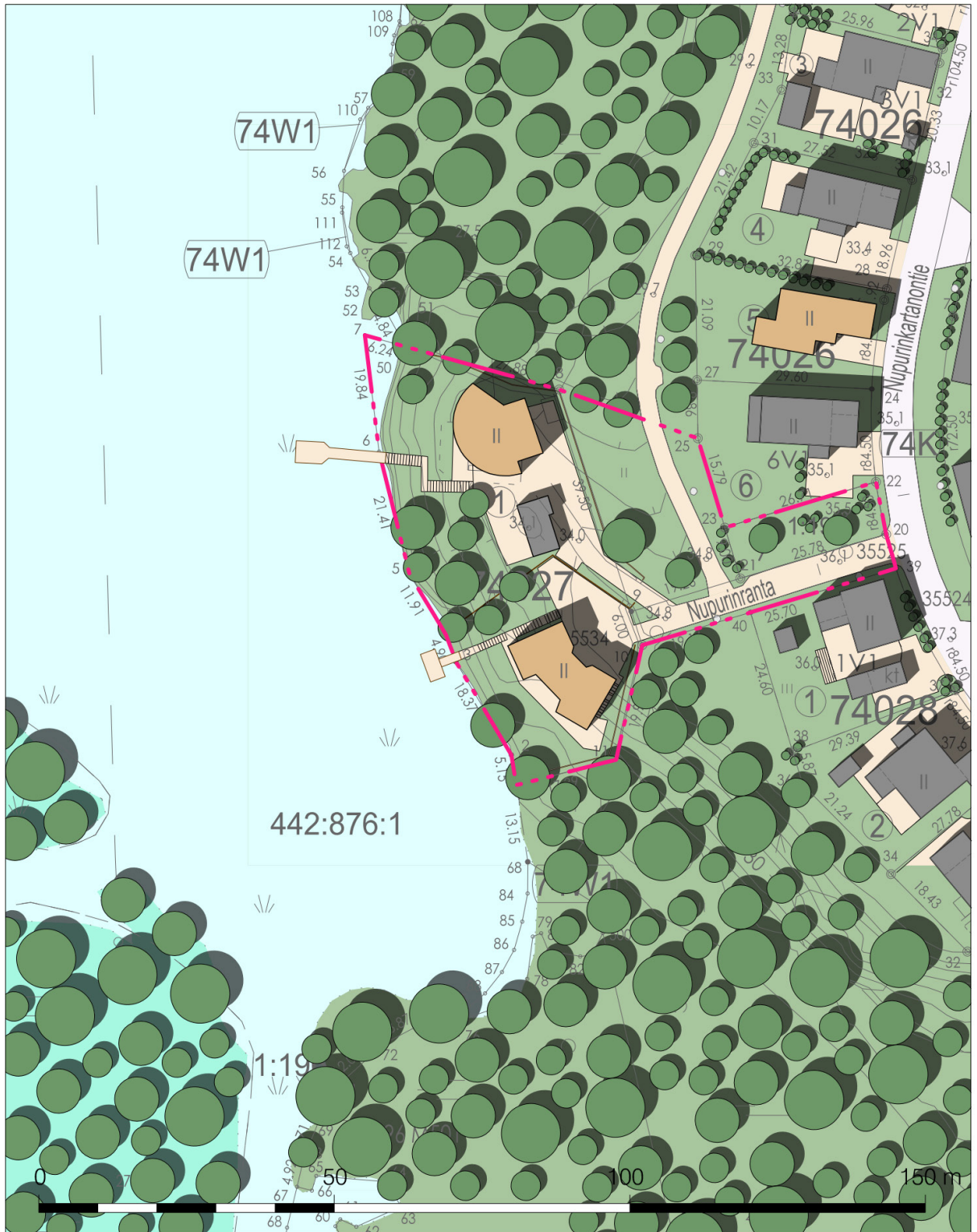
Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia alueesta ja valmisteluaineistosta



Kuva 1. Näkymä suunnittelualueesta tällä hetkellä Nupurinkartanontieltä päin katsottuna. Etualalla Nupurinranta-niminen katualue. Musta aita rajaa voimassa olevan kaavan mukaista palvelurakennusten korttelialuetta.



Kuva 2. Alustava havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistamasta rakentamisesta ja muutoksista suunnittelualueella. Uudet rakennukset esitetty ruskealla värillä ja olemassa olevat / säilytettävät rakennukset harmaalla. Ruskealla värillä esitetty myös suunnittelualueen ulkopuolelle voimassa olevan asemakaavan mahdollistama uusi rakennus Nupurinkartanontien varrelle sijoittuvalle rakentamattomalle tontille.

