

Asianumero  
Uusi 5829/10.02.03/2020  
1391/2015  
Aluenumero  
241700

## Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Nygrannas

Asemakaava ja asemakaavan muutos

26. kaupunginosa, Mankkaa

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 24.8.2015 MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään Nygrannaksen (aluenumero 241700) osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Nähtävillä **MRA 30 §:n** mukaisesti 7.9.-6.10.2015. Mielipiteitä jätettiin 46 kappaletta.

Liittyy Taavinkylä I:n (aluenumero 240607) asemakaavan muutokseen, joka kuultiin kirjeellä **MRA 30§:n** mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielipiteitä jätettiin yksi kappale.

Liittyy Uudenkylän (aluenumero 241201) asemakaavan muutokseen, joka kuultiin kirjeellä **MRA 30§:n** mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielipiteitä jätettiin yksi kappale.

Taavinkylä I:n ja Uudenkylän asemakaavan muutokset on liitetty Nygrannaksen asemakaavaehdotukseen.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 3 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

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

Christian Ollus, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Matias Kallio, etunimi.L.sukunimi@espoo.fi

Katariina Peltola, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Marno Hanttu, etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Yleistä mielipiteistä

Laajemman Nygrannaksen alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 7.9.-6.10.2015. Mielipiteitä jätettiin yhteensä 46 kappaletta. Mielipiteissä kiinnitettiin erityisesti huomiota alueen rakentamisen tehokkuuteen, määrään ja korkeuteen sekä oltiin huolissaan siitä, että Mankkaan luonne muuttuu. Mielipiteissä toivottiin pääasiassa vain pientalorakentamista tai virkistysalueita sekä useassa mielipiteessä katsottiin, että rakentaminen pitäisi sijoittaa Kehä II:n toiselle puolelle Suurpeltoon. Lisäksi huomautettiin mm. liikenteen lisääntymisestä, koulumetästä, virkistysalueista, maakuntakaavasta ja yleiskaavasta. Toisaalta Nygrannaksen alueen keskiosan asukkaat ja kiinteistönomistajat puoltavat asemakaavaa.

Taavinkylä I:n (alunumero 240607) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielipiteitä jätettiin yksi kappale. Mielipiteessä kiinnitettiin huomiota olemassa olevan pientaloalueen viereen tulevaan rakentamiseen ja niiden väliin jäävään alueeseen sekä huomautettiin, että uuden asuinalueen liikennettä ei tulisi sallia Nygrannaksentielle.

Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielipiteitä jätettiin yksi kappale. Mielipiteessä ilmoitettiin, että tontin tulisi olla samaa kaavaa naapuritontin Uudenkylänmäki 32:n kanssa, koska tonteilla on yhteinen pihapiiri.

## Kaupunkirakenne, rakentamisen määrä ja korkeus

Useassa mielipiteessä pelätään, että Mankkaan luonne muuttuu, kun alueelle rakennetaan kerrostaloja. Suunnitelman tehokkuutta, tavoiteltua asukasmäärää ja kerrosluokua pidettiin liian suurina ja alueelle sopimattomina sekä arvosteltiin rakennusten sijoittamista korkeisiin kohtiin näkyville paikoille. Mielipiteissä toivottiin, että alue kaavoitettaisiin virkistykseen tai pientalorakentamiselle. Lisäksi arvosteltiin kaavan tavoitteiden perustelemista taloudella sekä pidettiin tavoitteita ja kuvauksia harhaanjohtavina ja katsottiin, että suunnitelma ei huomioi alueen erityispiirteitä.

Vastine:

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 laajemman Nygrannaksen alueen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Palautuspäätöksessä ohjeistettiin harkittavaksi alueen jakamista osiin. Lisäksi lautakunta edellytti mm. tarkempia korttelisuunnitelmia, uuden rakentamisen parempaa sovittamista olemassa olevaan rakennuskantaan istuviksi ja asukasmäärätavoitteen vähentämistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2018 palautuspäätös on huomioitu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Nygrannaksen asemakaava-alue on jaettu kolmeen osaan: pohjoisosa (Möilimäki), keskiosa (Nygrannas) ja eteläosa (Lukukallio).

Keskiosaan Nygrannaksen alueelle laaditaan ensimmäisenä asemakaava. Keski-osaan on tehty korttelisuunnitelma (Tommila Arkkitehdit Oy), jossa on otettu huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuspäätös. Korttelisuunnitelmassa on tutkittu rakentamisen tyyliä ja laatua. Keskiosan alueen identiteettinä on luonnonläheinen, ekologinen ja lämminhenkinen suhteellisen tiivis uusi asuntoalue, jossa säilytetään merkittävästi virkistysaluetta. Alueelle on suunniteltu puutarhakaupunginomaisia matalia kerrostaloja ja pientaloja. Suunnitelma sisältää laajan virkistysalueen ja Kehä II:n ylittävän vihersillan yhdistämään alueen Suurpeltoon ja sitä kautta keskuspuistoon. Matalampi rakentaminen (ns. townhouset) sijoittuvat korkeimmille kohdille rinteeseen. Rakentaminen on väljempää nykyisen pientaloalueen puolella ja nauhamaiset kerrostalot sijoittuvat Kehä II:n puolelle Suurpeltoa vastapäätä suojaamaan aluetta melulta. Pienmaanomistajien alueelle on nyt suunniteltu pääasiassa noppamaisia neljäkerroksisia kerrostaloja (kaupunkivilloja), joita voidaan toteuttaa puurakenteisina.

Virkistysalueiden laajuudesta (noin kolmasosa suunnittelualueesta) johtuen asumisen korttelialueiden korttelitehokkuus on keskimäärin noin  $e = 0.7$ . Lisäksi alueen sijainti Kehä II:n varressa, maakuntakaavojen tiivistämistavoitteet ja kaavatalous puoltavat tiiviimpää rakentamista. Uudessa suunnitelmassa Nygrannaksen keskiosaan on suunniteltu rakennusoikeutta yhteensä noin 90 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 78 000 k-m<sup>2</sup> on asumista. Suunnittelualueen kokonaistehokkuus on noin  $e = 0.2$ . Palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakennusoikeus on vähentynyt noin 10 000 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on enintään neljä, kun palautetussa kaavaehdotuksessa se oli seitsemän.

Mielipiteissä esitettiin, että kaavoitustyötä tukemaan laaditaan maisemasovitteita ja varjostusmalleja.

Vastine:

Kaavoitustyön yhteydessä on laadittu korttelisuunnitelma, jossa on tarkasteltu uuden rakentamisen suhdetta olevaan maisemaan ja varjostusta.

Useassa mielipiteessä toivottiin erillisten pysäköintitalojen sijaan autojen sijoittamista kellarikerrokseen autotalleihin.

Vastine:

Asemakaavaehdotusta on tarkistettu siten, että pysäköintipaikat sijoittuvat asuinkerrostalokortteleissa pääosin kellarikerrokseen autotalleihin ja pientalokortteleissa piha-alueille. Erillisiä pysäköintitaloja ei ole enää suunnitteilla.

Mielipiteissä esitettiin myös tyytyväisyyttä kaavasunnitelmiin. Suunnitelmaa pidettiin tasapainoisena, joka huomioi alueen kehitystarpeet säilyttäen silti osan

alkuperäisestä luonnosta. Lisäksi pidettiin hyvänä sitä, että Mankkaan rakennuskanta monipuolistuu, kun alueelle tulee myös pienempiä asuntoja ja senioreille soveltuvia asuntoja.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Arvosteltiin, että alueelle tulisi liian kalliita asuntoja ainoastaan hyväosaisille. Mutta toisaalta myös arvosteltiin, että alueelle tulisi vuokra-asumista.

Vastine:

Alueella pyritään mahdollisimman monipuoliseen asuntokantaan sekä asuntojen koon, että asuntojen rahoitusmuotojen suhteen.

## Nygrannaksen alueen keskiosa

Suunniteltuja kerroslukuja (enintään VIII) ja rakennusoikeutta pidettiin liian suurina ja sopimattomina sekä toivottiin, että pientaloalueen puolella olisi matalampia rakennuksia. Katsottiin, että kerrostalorakentamista sijoitettaisiin sopivammin Kehä II:n yhteyteen suojaamaan olemassa olevaa aluetta liikenteen häiriöiltä. Lisäksi mielipiteissä katsottiin, että kaava ei täytä asetettuja tavoitteita pientalomaisesta rakentamisesta.

Vastine:

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 laajemman Nygrannaksen alueen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Palautuspäätöksessä lautakunta edellytti mm. tarkempia korttelisuunnitelmia, uuden rakentamisen parempaa sovitmissa olemassa olevaan rakennuskantaan istuviksi sekä asukasmäärätavoitteen vähentämistä. Lisäksi lautakunta edellytti, että alueen keskiosaan tavoitellaan luonnoläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutarhakortteleita.

Keskiosaan on tehty korttelisuunnitelma (Tommila Arkkitehdit Oy), jossa on otettu huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuspäätös. Korttelisuunnitelmassa on tutkittu rakentamisen tyyliä ja laatua. Keskiosan alueen identiteettinä on luonnoläheinen, ekologinen ja lämminhenkinen suhteellisen tiivis uusi asuntoalue, jossa säilytetään merkittävästi virkistysaluetta. Alueelle on suunniteltu puutarhakaupunginomaisia matalia kerrostaloja ja pientaloja. Suunnitelma sisältää laajan virkistysalueen ja Kehä II:n ylittävän vihersillan yhdistämään alueen Suurpeltoon ja sitä kautta keskuspuistoon. Matalampi rakentaminen (ns. townhouset) sijoittuu korkeimmille kohdille rinteeseen. Rakentaminen on väljempää nykyisen pientaloalueen puolella ja nauhamaiset kerrostalot sijoittuvat Kehä II:n puolelle Suurpeltoa vastapäätä suojaamaan aluetta melulta. Pienmaanomistajien alueelle on nyt suunniteltu pääasiassa

noppamaisia neljäkerroksisia kerrostaloja (kaupunkivilloja), joita voidaan toteuttaa puurakenteisina. Kaavamääräyksissä edellytetään, että kortteleissa 26194 ja 26195 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta. Suunnittelualueen suurin kerros-luku on laskettu enintään neljään ja rakennusoikeus on vähentynyt noin 10 000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnitelmassa esitetyt suojaviheralueet ovat myös tarpeen Kehä II:n aiheuttamien liikenteen häiriöiden torjunnassa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Kaavaehdotuksessa on käytetty merkintää "Virkistysalue, jolle ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja". Täten turvataan meluhäiriöstä huolimatta käytössä oleville alueille EV-merkintää parempi hoitotaso.

## **Laajemman Nygrannaksen alueen pohjoisosa (Möilimäki)**

Kaava-alueen pohjoisosaan suunniteltua uudisrakentamisen ja olemassa olevan pientaloalueen väliin varattua lähivirkistysaluetta (VL) pidettiin tarpeellisena, mutta liian kapeana. Suunniteltuja kerroslukuja (enintään VIII) pidettiin liian suurina ja sopimattomina sekä toivottiin, että pientaloalueen puolella olisi matalampia rakennuksia. Työ- ja liikepaikkarakentamista Sepänsolmun eritasoliittymän yhteydessä pidettiin pääosassa perusteltuna, mutta myös liian massiivisena.

Vastine:

Nyt laadittu kaavaehdotus koskee Nygrannaksen kaava-alueen keskiosaa. Pohjois-osan (Möilimäki) asemakaavaehdotus laaditaan myöhemmin ja siinä tullaan ottamaan huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2018 palautuspäätös.

## **Laajemman Nygrannaksen kaava-alueen eteläosa (Lukukallio ja Kokinkyläntie)**

Suunniteltuja kerroslukuja (enintään VIII) ja rakennusoikeutta pidettiin liian suurina ja sopimattomina sekä toivottiin, että alueelle sijoitettaisiin matalampia rakennuksia. Katsottiin, että rakennukset ovat liian lähellä olemassa olevia pientaloja. Lisäksi esitettiin, että alue tulisi kaavoittaa virkistysalueeksi. Toisaalta muutamassa mielipiteessä katsottiin, että Lukukallion alue tarjoaa hyvät lähtökohdat kerrostalorakentamiseen, koska alue ei rajaudu suoraan olemassa olevaan jo rakennettuun ympäristöön. Lisäksi katsottiin, että kerrostalorakentamista voisi laajentaa Lukukalliosta etelään esitetyille viheralueille. Lukukallion alueelle esitetyjä viher- ja suoja-alueita pidettiin

perusteltuina ja tarpeellisina ja toivottiin niiden säilyttämistä mahdollisimman luonnon-tilaisina ja suurina. Kaava-alueen eteläosan pohjoispäässä oleva AO –alue (kerros-luku II, e=0,2) sulautuu sellaisenaan hyvin ympäröivään jo rakennettuun ympäristöön.

Vastine:

Nyt laadittu kaavaehdotus koskee Nygrannaksen kaava-alueen keskiosaa. Eteläosan (Lukukallion) asemakaavaehdotus laaditaan myöhemmin ja siinä tullaan ottamaan huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2018 palautuspäätös.

## **Koulu- ja päiväkotitontti**

Mielipiteissä vastustettiin suunnitellun koulun sijoittamista lähelle nykyistä pientalo-asutusta ja pelättiin koulun ja rakentamisen aiheuttamia häiriöitä. Toisaalta koulua pidettiin tarpeellisena. Naapurit toivovat vähintään 20-50 metrin suoja-alueita ja viher-alueen/puiden jättämistä koulutontin ja nykyisten pientalojen väliin sekä kallioalueen säilyttämistä. Lisäksi huomautettiin, että suunnitelmasta ei selviä esimerkiksi julkisten nuorisotilojen määrää.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa koululle varatun tontin rakennusalue on vähintään 18 metrin päässä pientaloalueen puoleisista tontin rajoista. Tarkempi suunnittelu ja nuorisotilat täsmentyvät kaavoitusprosessin jälkeen. Espoon kaupungin sivistystoimi vastaa nuorisotiloista.

## **Koulumetsä**

Kaavassa koulumetsäksi varattuja alueita pidettiin tärkeinä ja perusteltuina. Taavinkylän koulun vieressä olevan metsäalueen kokoa pidettiin liian pienenä ja sen viereen suunniteltuja rakennuksia liian tehokkaina ja korkeina. Lisäksi esitettiin uutta kulkuyhteyttä metsän kautta Kehä II:n luona oleville viheralueille.

Vastine:

Taavinkylän koulun viereen on esitetty kaavaehdotuksessa pienehköä virkistysaluetta (Nygrannaksenkallio), joka jatkuu koululta Nygrannaksentielle / Vanhalle Nygrannaksentielle. Lisäksi uusien pientalokorttelien halki on suunniteltu yleinen kulkuyhteys nimeltä Ryijypolku. Uuden koulun viereen on esitetty laajempaa metsäisestä selän-teestä koostuvaa virkistysaluetta. Espoon ympäristökeskuksen vuonna 2013 laatimassa koulu- ja päiväkotimetsät -selvityksessä näiden molempien alueiden on osoitettu olevan koulujen ja päiväkotien käytössä. Koulumetsän lähelle suunniteltu rakentaminen on matalampaa kuin palautetussa kaavaehdotuksessa.

Vaikka aluetta otetaankin kaavaehdotuksessa rakentamiskäyttöön, alueella säilyy jatkossakin laajoja virkistyskäyttöä palvelevia alueita. Kaavassa esitetty Kehä II:n ylittävä vihersilta parantaa myös alueen virkistysyhteyksiä Suurpellon ja Keskuspuiston suuntaan. Rakennustehokkuuden avulla voidaan säilyttää enemmän virkistysalueita kuin tilanteissa, joissa sama rakennusoikeus sijoitettaisiin matalampiin rakennuksiin. Tehokkaalla rakentamisella pyritään vastaamaan Espoon kaupungin tiivistämistavoitteisiin.

## Lisärakentaminen muualle Espooseen tai Suurpeltoon

Mielipiteissä ehdotettiin, että kaava-alueen rakentamista vähennettäisiin ja menetetty asukasmäärä korvattaisiin muualla Espoossa esimerkiksi metron läheisyydessä tai Suurpellossa tai kattamalla Kehä II. Lisäksi ehdotettiin, että muilla alueilla korotettaisiin rakennuksia ja tiivistettäisiin. Suurpeltoa pidettiin sopivampana kerrostalorakentamiselle sijainnin, liikenneyhteyksien ja palveluiden saatavuuden puolesta.

Vastine:

Asemakaavaehdotus vastaa kaupungin ja seudun tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä. Kaupunkirakennetta pyritään tiivistämään hyvin saavutettavilla alueilla (SAVU). Nygrannaksen asemakaavassa ei oteta kantaa muiden alueiden tiivistämiseen.

## Luonto ja virkistys

Mielipiteissä huomautettiin nykyisten luontoalueiden merkityksestä asukkaille. Alueen luontoa pidetään tärkeänä ja ollaan huolissaan luonnonmukaisten alueiden pieneneemisestä. Mielipiteissä katsottiin, että rakentaminen vaarantaa eri eläinlajeja sekä liitoravia, niiden pesintää ja yhteyksiä. Luonto- ja vesistövaikutusten selvittämisestä huomautettiin yleisesti. Mielipiteissä toivottiin mm. Lukukallion ja kaava-alueen pohjoisosan säilyttämistä luontoalueena ja vastustettiin myös maanalaisten kalliotilojen varausta ja yleisesti kallion louhintaa. Metsä- ja kallioalueiden rakentamista ei pidetty kestäväenä ja sitä pidettiin kalliina. Katsottiin, että hyvinvointi vähenee, kun luontoalueet pienenevät. Lisäksi ehdotettiin esimerkiksi viherkannen rakentamista Kehä II:n yli ja huomautettiin etelä-pohjoissuuntaisista viheryhteyksistä.

Vastine:

Tiivistämällä kaupunkirakennetta pyritään keskittämään rakentamista tehokkaiden liikenneväylien läheisyyteen. Kaavaa varten on laadittu luontoselvityksiä, joiden perusteella tärkeimmät alueelta tunnistetut luontoarvot sekä ekologiset yhteydet on pyritty turvaamaan asemakaavaehdotuksessa. Alueen suunnittelussa on kiinnitetty huomiota myös monipuoliseen kevyen liikenteen reitistöön. Rakennusoikeutta on sijoitettu kerrokseen, jotta laajempien virkistysalueiden säilyminen on ollut mahdollista. Nyt

laadittu kaavaehdotus käsittää kaava-alueen keskiosan, jonka pinta-alasta noin kolmasosa kaavoitetaan virkistysalueeksi. Lisäksi alueelle on suunnitteilla vihersilta Kehä II:n yli, joka parantaa niin virkistysyhteyksiä kuin ekologisikin yhteyksiä Keskuksen suuntaan.

Yhdessä mielipiteessä katsottiin, että Espoo suojelee liito-oravia liian paljon ja tärkeimpiä rakennushankkeita pitäisi pystyä viemään läpi.

Vastine:

Liitoravien elinympäristöt on suojeltu luonnonsuojelulailla ja EU-direktiivillä. Lain muuttaminen täytyisi tapahtua myös EU-tasolla.

Lisäksi mielipiteissä pidettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjä alueita ja toimenpiteitä virkistys- ja suojaviheralueiksi perusteltuina.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

## Liikenne

Toivottiin, että Uudenkylänmäen ja Uudenkyläntien läpiajoliikennettä ei lisätä. Oltiin huolissaan liikenneturvallisuudesta kasvavien liikennemäärien takia.

Vastine:

Asemakaavan myötä Uudenkyläntie katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä. Läpikulkuliikennettä jo olemassa oleville kaduille ei synny, koska uusi kokoojakatu Kranninpelto välittää liikenteen Kehä II:n Lukusolmun eritasoliittymään.

Alueen julkisenliikenteen yhteyksiä pidettiin huonona.

Vastine:

Alueen joukkoliikenne tukeutuu bussiliikennereitteihin, jotka suuntautuvat Suurpeltoon ja Kehä II:lle. Asukasmäärän kasvun myötä Nygrannaksen alue tulee kiinnostavammaksi HSL:n näkökulmasta, mikä tarkoittaa sitä, että Nygrannaksen kautta voisi kulkea yksi tai useampi bussilinja.



Alueelle suunniteltua asuntojen määrää pidettiin liian suurena ja oltiin huolissaan alueelle suunniteltujen katujen riittävydestä ja liikenteen sujuvuudesta. Erityisesti oltiin huolissaan liikenteen kasvusta olemassa olevilla kaduilla.

Vastine:

Kaupunkirakenteen tiiveydellä pyritään varmentamaan alueen palvelutasoa ja kaavataloutta. Liikennejärjestelmää on suunniteltu niin, että uusi kokoojakatu, Kranninpelto, välittää liikenteen Kehä II:n Lukusolmun eritasoliittymään, eikä nykyisille kaduille synny läpikulkuliikennettä.

Kehä II:ta tulisi kehittää siten, että se pystyy kantamaan liikennevirrat, jolloin esitetty kokoojakatu voi toimia suunnitelman mukaisesti. Muutoin on vaarana, että tilanne kääntyy päinvastaiseksi kuin nyt on suunniteltu ja Kehä II:n liikenne alkaa ohjautumaan kokoojakadun kautta pientaloalueelle, kun ruuhkaisia kohtia yritetään kiertää ja väistellä. Tästä on esimerkkejä mm. useista kohdista Kehä I:n varrelta.

Vastine:

Uusi kokoojakatu, Kranninpelto, välittää liikenteen niin, että nykyisten asuinalueiden kaduille ei synny läpikulkutarvetta. Olemassa olevalle pientaloalueelle ei avata ajoyhteyksiä suunnittelualueelta.

Ajoyhteyden katkaisu Nygrannaksentielle voi aiheuttaa ongelmia etenkin talvella. Talvisin isompia ja pienempiä autoja on aika usein mäessä kiinni. Tällöin on hyvä, että kotiin pääsee myös vaihtoehtoista reittiä. Nygrannaksentieltä tuleva reitti on ollut varmempi talvikeleillä Uudenkylänmäelle kiipeämiseen. Laurintieltä tullessa mäet ovat olleet haastavampia ja sutimaan jäämisen mahdollisuus on ollut suurempi.

Vastine:

Nygrannaksentien katkaisu nähdään tärkeänä, koska tavoitteena on ohjata liikenne pois nykyisiltä kapeilta tonttikaduilta uudelle kokoojakadulle. Eli läpikulkuliikenteen haitat vähenevät katkaisun myötä. Talvikelien ongelmaa voidaan poistaa kunnossapidon avulla.

Liikenteen osalta suunnitelmaa pidettiin myös hyvänä. Esitetty Kehä II:n suuntainen kokoojakatu ohjaa liikennettä suoraan Kehä II:lle sekä siirtää pois omakotialueiden läpiajoliikennettä. Huomautettiin, että kokoojakadun varressa kulkevan kevyenliikenteen väylän tulisi kulkea asutuksen puolella. Edellä mainitusta uudesta kokoojakadusta tulee erittäin vilkasliikenteinen, joten sen ja asutuksen väliin tulee rakentaa

melusteitä, jotta asuinympäristö olisi jatkossakin viihtyisä ja ei syntyisi nykyistä suurempia meluhaittoja.

Vastine:

Kehä II:n suunnassa kulkee olemassa oleva pyöräilyn seutureitti. Tämä pyöräilyn pääreitti on haluttu pitää jatkuvana "ylittämättä" katua puolelta toiselle, mikä on pääasiallinen syy esittää jalkakäytävä ja pyörätie Kehä II:n puolelle eikä olemassa olevan asutuksen puolelle. Uudella asuinalueella jalkakäytävät ovat pääasiassa molemmin puolin katua.

Meluselvityksen (WSP 2021) mukaan alueelle tarvitaan joitakin melusteitä. Melusteet ja -määräykset on merkitty asemakaavaehdotukseen.

On tärkeätä, että kadut rakennetaan valmiiksi ennen muuta rakentamista, jotta vältetään omakotialueiden läpi kulkeva rakentamisesta aiheutuva raskas liikenne.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Missä ovat parkkipaikat asukkaille ja vieraille? Kerrostalojen pohjakerroksiin ei mahdu montaa autotallia.

Vastine:

Yleistä pysäköintiä on alueella tavoitteen mukaisesti eli noin 1 autopaikka / 1 000 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Nämä pysäköintipaikat sijaitsevat pääasiassa katujen varsilla pysäköintitaskuissa. Asukkaiden pysäköinti sijaitsee tonteilla.

Mielipiteissä oltiin huolissaan Taavilantien liikenteestä ja turvallisuudesta sekä edellytettiin, että Taavilantien liikenne ei lisääntyisi asemakaavan myötä. Lisäksi toivottiin, että Taavilantiellä ei sallita läpiajtoa.

Vastine:

Taavilantielle ei sallita läpiajtoa. Uudelle koululle on suunniteltu uusi katu eteläpuolelta.

Esitettiin, että tie Lukukalliolle otettaisiin uuden Juhanilan puolelta, jolloin uutta Lukutietä ei tarvitsisi rakentaa ja se olisi taloudellisempaa.

Vastine:

Nyt laadittava asemakaavaehdotus koskee Nygrannaksen keskiosan aluetta. Lukukallion asemakaavoitus ratkaistaan myöhemmin Lukukallion asemakaavassa.

Huomautettiin, että alueen kehittämisessä pitäisi suosia joukkoliikennettä. Alue rajoittuu vanhaan kaava-alueeseen, jonka kaavamääräyksissä vaaditaan kahta autopaikkaa asuntoa kohti. Katsottiin, että ko. määräys ei enää ole ajankohtainen ja johtaa ainoastaan autoistumiseen joukkoliikenteen kehittämisen kustannuksella.

Vastine:

Pysäköintimääräyksissä vaaditaan pelkästään erillisiltä pientaloilta kahta autopaikkaa asuntoa kohti. Muuten määräykset ovat lievempiä. Alueen joukkoliikenne perustuu bussiliikennereitteihin, jotka suuntautuvat Suurpeltoon ja Kehä II:lle. Asukasmäärän kasvun myötä joukkoliikenteen palvelutaso tulee paranemaan.

Huomautettiin liikenneselvitysten laatimistarpeesta sekä oltiin huolissaan Kokinkyläntien lisääntyvästä liikenteestä ja turvallisuudesta.

Vastine:

Kokinkyläntie on nykyinen kokoojaku, jonka liikennemäärä ei merkittävästi kasva Nygrannaksen asemakaava-alueen rakentamisen vaikutuksesta. Asemakaavan yhteydessä on tehty liikennesuunnitelma, johon sisältyy mm. liikenne-ennuste.

Ehdotettiin, että Kehä II:lle lisätään kaksi uutta liittymää Klovinpellontieltä etelän suuntaan. Tämä vähentäisi uuden alueen läpi kulkevaa liikennettä esimerkiksi uusille pohjoisosan suunnitelluille toimistorakennuksille.

Vastine:

Asemakaava-alueelle on suunniteltu uusi kokoojaku, joka välittää liikenteen Lukusolmun eritasoliittymästä pohjoiseen. Myöhemmin Nygrannaksen pohjoisosan kaavoituksessa katu voidaan jatkaa pohjoiseen Kruununtielle ja Klovinpellontielle. Näin Kehä II:lle ei tarvitse lisäliittymiä. Lisäliittymät aiheuttaisivat niin paljon häiriötä vilkasliikenteiselle väylälle, että ne eivät ole perusteltuja. Liikenne-ennuste kyseiselle kokoojakadulle vuodelle 2050 on pari tuhatta ajoneuvoa vuorokaudessa.

Esitettiin, että Nygrannaksentie 24-26 kohdalle ei tulisi liittymää Nygrannaksentieltä uudelle kokoojakadulle vedoten liikenteen läpikulkuun ja meluhaittoihin.

Vastine:

Vanha Nygrannaksentie -nimisen kadun suunnittelu ja sijainti perustuvat siihen, että nykyinen Nygrannaksentie sijaitsee samassa kohdassa. Näin käytetään jo olemassa olevaa katupohjaa hyväksi ja lisäksi katu saadaan näin linjattua uusien asuinkortteleiden välistä. Nygrannaksentien päähän tulee käänköpaikka, eikä tietä yhdistetä ajoneuvoliikenteen osalta uudelle kokoojakadulle. Liikennemelusta on tehty selvitys, jonka perusteella on tarpeen rakentaa melusteitä, joilla liikennemelu saadaan torjuttua.

## Liikenteen aiheuttamat häiriöt

Kehä II:n liikenteestä aiheutuu pienhiukkaspäästöjä sekä melua. Aluetta ei pidetty liikenteen häiriöiden takia asumiselle sopivana. Pienhiukkapäästöjen vähentämiseksi tulee alueen tiet keskittää Kehä II:n viereen ja puustutuksia tulisi käyttää haitallisten hiukkasten vähentämiseen. Katsottiin, että myös metsän väheneminen lisää melua ja huonontaa ilmanlaatua. Lisäksi esitettiin melusteiden rakentamista uuden kokoojakadun varteen.

Vastine:

Asuinkortteleiden suunnittelussa lähtökohtana on HSY:n ilmanlaadun ohjeellinen etäisyystaulukko. Asuinkortteleita ei ole osoitettu HSY:n ilmanlaadun minimietäisyyttä lähemmäksi Kehä II:ta.

Uuden kokoojakadun reunaan voidaan sijoittaa meluste Nygrannaksentien kohdalle, jolloin nykyisille pientaloille kohdistuva melu saadaan hyväksyttävälle tasolle. Melu selvityksen perusteella myös nykytilanne (v. 2021) vaatisi melusuojausta olemassa olevalle asutukselle, mikä johtuu Kehä II:sta. Suojaamalla pelkästään uuden kokoojakadun liikennemelua ei ole riittävä. Melusuojauksen tulisi suojata myös Kehä II:n lisääntyvä liikennemelu. Uusi asuinalue saadaan suojattua liikennemelulta rakennusten sijoittelulla.

## Kulttuurihistorialliset arvot

Suunniteltu kokoojakatu on suunnitelmassa keskellä esihistoriallista peltoa. Katu tulisi toteuttaa Kehä II:n vieressä kulkien. Möilimäenpelto on huonosti kantavalla savimaalla. Katu on jo rakennusteknisistä syistä parempi rakentaa Kehä II:n laitaan, jolloin esimerkiksi nykyinen jätekumirakenteinen Kehä II:n meluvalli voidaan stabiloida ja tarvittaessa korottaa. Synergiaetuja saadaan myös sitä, että kadulla ja Kehä II:lla olisi yhteisiä pienhiukkasia eliminoivia puita.

Vastine:

Möilimäenpelto sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Jatkosuunnittelussa uuden kokoojakadun linjauksessa pyritään säästämään muinaisjäännösten aluetta.

## Yleiskaava

Mielipiteissä arvosteltiin erityisesti sitä, että Espoon eteläosien yleiskaavan (lainvoimainen 2010) tiiviille ja matalille asuntoalueille (A2) on suunniteltu kerrostaloja, jotka ovat enintään kahdeksan kerroksisia. Suunnitelmaa pidettiin yleiskaavan vastaisena.

Vastine:

Espoon eteläosien yleiskaavassa asuntoalueet on osoitettu tiiviinä ja matalina asuntoalueina (A2). Tiiviille ja matalalle asuntoalueelle suositellaan kaavaselostuksessa pikkukaupunkimaista ja tiivistä rakentamistapaa. Rakentamiskorttelit ovat avoimia puutarhakaupunkimaisia tai puoliavoimia. A2-alue voi yleiskaavan selostuksen mukaan olla puutarhakaupunkimainen kerrostaloalue, tiivis-matala -pientaloalue tai väljä pientaloalue.

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka keskeiset tavoitteet toteutuvat Nygrannaksen asemakaavassa. Alueen pääkäyttötarkoitus säilyy asumisena ja työpaikka-alueet sijoittuvat mahdollisesti Lukusolmuun ja pohjoisemmaksi Kehä II:n Sepänsolmun liittymän ympäristöön. Yleiskaavan virkistysyhteydet turvataan. Kaavoitusprosessin alkuvaiheessa rakentamisalueita vähennettiin virkistysalueiden laajentamiseksi. Yleiskaavassa uusista rakentamiseen osoitetuista alueista osia asemakaavoitetaan virkistyskäyttöön. Asemakaavaehdotuksessa esitetyllä tiiviillä rakentamisavalla virkistysaluetta ja luontoa voidaan säilyttää enemmän. Alueen kaupunkirakenteellinen sijainti Kehä II:n vieressä, kaavan tavoitteet, palvelut, joukkoliikenne, liikenneyhteydet, asuntotuotantotavoitteet ja kaavatalous puoltavat alueen tiiviimpää rakentamista. Nygrannaksen asemakaavaehdotuksessa rakennukset ovat matalia kerrostaloja ja pientaloja. Suurin sallittu kerrosten lukumäärä on nyt neljä, kun palaute-  
tussa kaavaehdotuksessa se oli seitsemän. Korttelitehokkuus on keskimäärin noin  $e = 0.7$ . Kaavan aluetehokkuus on noin  $e = 0.2$ . Espoossa on muuallakin toteutettu vastaavia yleiskaavan A2-alueita tehokkaina kerrostaloina (esimerkiksi Holmanpuisto II, Eestinkallio, Painiitty, Suurpelto III).

Ympäristön olemassa oleva pientaloasutus huomioidaan siten, että lähellä olemassa olevaa asutusta on suunniteltu pääasiassa pientaloja ja rakennukset ovat sen verran kaukana olemassa olevista taloista, että ne eivät aiheuta haitallista varjostusta.

## Maakuntakaava

Mielipiteissä katsottiin, että suunnitelma ei noudata Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaa. Maakuntakaavaa tulkittiin niin, että tiivistettäväalue ei ulotu

suunnittelualueelle. Lisäksi katsottiin, että viherväylää on siirretty etelämmäksi yleiskaavan ja maakuntakaavan vastaisesti.

Vastine:

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Kehä II:n varsi on osoitettu tiivistettävänä alueena myös Kehä II:n Nygrannaksen puolella. Maakuntakaavassa esitetyt sijainnit ovat yleispiirteisiä. Yleiskaavan ja maakuntakaavan viheryhteydet on huomioitu kaavaehdotuksessa.

## **Keskialueen kiinteistöjen omistajien (asukkaiden) mielipiteet**

Pidämme suunnitelmaa ja alueen tiivistämistä hyvänä ja järkevänä. Mielestämme viheralueet ja kävelyreitit ja liikennetarkaisut on hyvin huomioitu. Pienikiinteistöjenomistajien ja asukkaiden kannalta on erityisen tärkeää, että uusi kaava voisi nyt edetä riipeästi pitkän odottelun ja epävarmuuden jälkeen. Kiinteistönomistajia pitää kohdella tasapuolisesti.

Vastine:

Kaavoituksessa ja maankäyttösopimuksissa kaupungin lähtökohtana on alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kaavaehdotus on laadittu yhteistyössä maanomistajien kanssa. Muilta osin merkitään tiedoksi.

## **Asunto Oy Peiponpesä / Kokinkyläntie 43**

Kokinkyläntien 43:n omistaja katsoo, että kiinteistö sopii asuinrakentamiselle esimerkiksi rivitaloksi. Omistaja kyseenalaistaa melu- ja ilmanlaatutarkastelut mm. suuren korkeuseron, puuston, kasvillisuuden ja maasto-olosuhteiden takia.

Vastine:

Nyt laadittava asemakaavaehdotus koskee Nygrannaksen keskiosan aluetta. Teidän kiinteistönne asemakaavoitus ratkaistaan myöhemmin Lukukallion asemakaavassa.

## **Lukutie 4 maanomistaja**

Kiinteistömme on sijoitettu viheralueelle, joka vaikeuttaa kiinteistön käyttöä ja kiinteistönarvo alenee.

Vastine:

Nyt laadittava asemakaavaehdotus koskee Nygrannaksen keskiosan aluetta. Teidän kiinteistönne asemakaavoitus ratkaistaan myöhemmin Lukukallion asemakaavassa.

## **Nygrannaksentie 24 ja 26 maanomistaja**

Anomme, että tila 49-407-4-73 (Nygrannaksentie 24 ja 26) kokonaisuudessaan sisällytetään uuteen asemakaavaan.

Vastine:

Teidän kiinteistönne on nyt liitetty Nygrannaksen asemakaavaehdotukseen.

## **Nygrannasvägen 24 och 26 fastighetsägaren**

Vi anholder om att fastigheten 49-407-4-73 (Nygrannasvägen 24 och 26) i sin helhet skall ingå i den nya stadsplanen.

Genmäle:

Din fastighet har lagts till Nygrannas stadsplaneförslag.

Kahdessa mielipiteessä on tähdennetty, että korvaavaa katuyhteyttä tarvitaan, jos kulku Uudenkylänmäestä Uudenkyläntielle katkaistaan. Sen lisäksi toivomme, että kaava-alueen ympäröivät alueet saisi saman rakennustehokkuuden kuin kaava-alue.

Vastine:

Valtaosa pohjois–etelä suuntaisesta ajoneuvoliikenteestä on kaavassa ohjattu uudelle ”Kranninpelto” –nimiselle kokoojakadulle.

Kaava-alue on kaavan myötä suunniteltu ympäröiviä alueita tiiviimmäksi osaksi kaupunkirakennetta.

I två åsikter påpekades att ersättande vägförbindelser behövs om kontakten från Nybybacken till Nybyvägen bryts. Dessutom framfördes en önskan det att omkringliggande områden skulle få samma byggnadseffektivitet som stadsplane området.

Genmäle:

Det är tänkt att den nya samlarvägen ”Grannåkern” skall sköta om lejonparten av behovet för fordonstrafik i syd - nordlig riktning.

Den nya bebyggelsen på stadsplaneområdet är tänkt som en tätare del av stadsstrukturen jämfört med de omkringliggande områdena.

## Taavinkylä I:n (alunumero 240607) asemakaavan muutos

Taavinkylä I:n (alunumero 240607) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielenpitoita jätettiin yksi kappale. Mielenpitoessa kiinnitettiin huomiota olemassa olevan pientaloalueen (Nygrannaksentie 22) ja uuden rakentamisen väliin jäävään alueeseen, eikä toivottu alueelle kerrostalorakentamista.

### Vastine:

Kyseessä olevalla alueella, olemassa olevan pientaloalueen ja uuden rakentamisen väliin on suunniteltu lähivirkistysalue (VL-1/s). Tavoitteena on, että alue jää mahdollisimman luonnontilaiseksi. Alueelle on mahdollista rakentaa ulkoilureitti. Virkistysalueen toiselle puolelle on suunniteltu pientalorakentamista (AP), jonka kerrosluku on enintään kolme.

Lisäksi huomautettiin, että uuden asuinalueen liikennettä ei tulisi sallia Nygrannaksentielle ja tie pitäisi laittaa poikki Nygrannaksentie 24:n kohdalta.

### Vastine:

Kaavaehdotuksessa katkaistaan liikenne olemassa olevalle Nygrannaksentielle. Uuden asuinalueen liikenne ohjautuu Kehä II:n Lukusolmun eritasoliittymään.

## Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutos

Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielenpitoita jätettiin yksi kappale. Mielenpitoessa ilmoitettiin, että tontin tulee olla samaa kaavaa naapuritontin Uudenkylänmäki 32:n kanssa, koska tonteilla on yhteinen pihapiiri.

### Vastine:

Naapuritontin Uudenkylänmäki 32:n omistajat eivät ole hakeneet asemakaavan muutosta. Kaavamuutos koskee vain Uudenkylänmäki 34:n tonttia. Muutoksessa poistetaan tontilta maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, koska se on tarpeeton. Asemakaavaan ei tule muita muutoksia ja kaava vastaa naapuritonttia.