

Asianumero Uusi 5829/10.02.03/2020  
1391/2015

Aluenumero 241700

## Nygrannas

### Asemakaava ja asemakaavan muutos

26. kaupunginosa, Mankkaa

Korttelit 26190-26201, osa korttelia 26007, 26011 ja 26161, katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet

### Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 27.3.2018 päivättyä sekä päätöksen mukaan 2.3.2022 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7157.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan suuralueella Kehä II:n itäpuolella Nygrannaksen alueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



## Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuonna 2011 nimellä Suurpelto VI-VII.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Christian Ollus

Matias Kallio

Katariina Peltola (maisema)

Marno Hanttu (liikenne)

Puh. 043 825 4590

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Matias.L.Kallio@espoo.fi

## Sisällysluettelo

Nygrannas .....	1
1. Tiivistelmä .....	6
1.1. Alueen nykytila .....	6
1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	6
1.3. Suunnittelun vaiheet .....	6
2. Lähtökohdat .....	7
2.1. Suunnittelutilanne .....	7
2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	7
2.1.2. Maakuntakaava .....	8
2.1.3. Yleiskaava .....	9
2.1.4. Asemakaava .....	11
2.1.5. Rakennusjärjestys .....	13
2.1.6. Tonttijako .....	13
2.1.7. Rakennuskiellot .....	13
2.1.8. Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset .....	13
2.1.9. Pohjakartta .....	14
2.2. Selvitys alueesta .....	14
2.2.1. Alueen yleiskuvaus .....	14
2.2.2. Maanomistus .....	14
2.2.3. Rakennettu ympäristö .....	14
2.2.4. Luonnonolosuhteet .....	19
2.2.5. Suojelukohteet .....	20
2.2.6. Ympäristön häiriötekijät .....	24
3. Asemakaavan tavoitteet .....	24
3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet .....	24
3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	25
3.3. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien tavoitteiden ja palautuspäätösten huomioiminen .....	27
3.4. Osallisten tavoitteet .....	28
4. Asemakaavan kuvaus .....	29
4.1. Yleisperustelu ja kuvaus .....	29
4.2. Mitoitus .....	30
4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö .....	32
4.3.1. Maankäyttö .....	32
4.3.2. Liikenne .....	41
4.3.3. Palvelut .....	46
4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto .....	47
4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus .....	47
4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö .....	47
4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet .....	48
4.6. Ympäristön häiriötekijät .....	49
4.7. Nimistö .....	50
5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	51
5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön .....	51

5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen .....	51
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan .....	52
5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin) .....	54
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto.....	56
5.6.	Muut merkittävät vaikutukset .....	57
6.	Asemakaavan toteutus.....	57
6.1.	Rakentamisaikataulu .....	57
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	57
6.3.	Toteutuksen seuranta .....	58
7.	Suunnittelun vaiheet .....	58
7.1.	Sopimukset.....	58
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	58
7.3.	Suunnittelu .....	58
7.4.	Hyväksyminen .....	58
7.5.	Käsittelyvaiheet, päätökset ja vuorovaikutus.....	59

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake, lisätään hyväksymisvaiheessa

Liite 2, Katukartta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavakartta ja -määräykset), selostus liitteineen.

OAS ja kaavan valmisteluaineisto, Nygrannas 241700. Valmisteluaineisto koski laajempaa aluetta kuin nyt laadittu Nygrannaksen kaavaehdotus.

Selvitykset ja suunnitelmat

- Luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 11.1.2019.
- Liito-oravaselvitys Espoon Nygrannaksen alueelta, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 27.8.2020.
- Korttelisuunnitelma, Arkkitehdit Tommila Oy, 2.3.2022.
- Arkeologinen inventointi, Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut, 23.-27.11.2020.
- Suppea rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Erat Oy, 30.9.2020
- Nygrannaksen alueen maisemahistoriallinen tarkastelu, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 15.2.2022.
- Kulttuurihistorialliset arvot suhteessa Nygrannaksen alueen kehitykseen, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Erat Oy, 15.2.2022.

- Suurpellon ja Nygrannaksen vihersillan teknistaloudellinen selvitys, Ramboll Finland Oy, 29.5.2020.
- Nygrannas kaavavaiheen meluselvitys, WSP Finland Oy, 15.2.2022.
- Nygrannas liikennesuunnitteluaineisto, WSP Finland Oy, 15.2.2022.
- Liikenne-ennuste, WSP Finland Oy, 11.2.2019.

Asemakaavan laadinnassa käytettyjä muita selvityksiä on lueteltu selostuksen kohdassa 2.1.8.

## **1. Tiivistelmä**

### **1.1. Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Nygrannaksen alueella ja se rajautuu lännessä Kehä II:een ja idässä Mankkaan pientaloalueeseen. Nygrannaksen alueen keskellä on alava laakso, jossa sijaitsee vanhoja peltoja. Aluetta reunustavat metsäiset selänteet ja alueella on myös merkitystä virkistysalueena. Alueelta on tunnistettu mm. liito-oravan elinympäristöä. Kulttuuriympäristöselvityksen perusteella osa alueella olevista rakennuksista on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Alueelta laaditun arkeologisen inventoinnin perusteella todettiin, että Dåvitsbyn historiallisen ajan asuinpaikalla on arkeologista perintöä.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 41 ha. Suunnittelualue on suurelta osin rakentamatonta ja rakentamista on hajanaisesti. Alueella asuu noin 30 asukasta, eikä alueella ole työpaikkoja.

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Kehä II:n liikennealueet ovat Espoon kaupungin ja Väyläviraston omistuksessa.

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

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kehä II:n viereen Nygrannaksen alueelle uusi kaupunkimainen ja viihtyisä asuntoalue. Uutta rakennusoikeutta on suunnitteilla noin 81 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 69 000 k-m<sup>2</sup> on asumista, mikä vastaa noin 1 380 asukasta (1 as / 50 k-m<sup>2</sup>). Suunnittelualan koillisosaan on suunnitteilla uusi koulu ja päiväkoti (11 000 k-m<sup>2</sup>).

Kaavaehdotus vastaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2015 hyväksymiä tavoitteita ja kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuspäätöksiä 11.4.2018 ja 26.5.2021.

### **1.3. Suunnittelun vaiheet**

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2011 nimellä Suurpelto VI-VII.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 9.4.2013 asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet uudelleen valmisteltavaksi. Palautuspäätöksen jälkeen alueen liittymistä ympäristöön ja verkostoihin tarkasteltiin laajemmin. Kaavan tavoitteita täydennettiin mm. liikenteen, virkistykseen, luontoarvojen ja kestävä kehityksen osalta. Suunnitelmia tarkennettiin ottamaan paremmin huomioon tärkeä itä-länsisuuntainen virkistysalue ja yhteys poistamalla rakentamista alueen keskeltä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.6.2015 kaavan lähtökohdat ja tavoitteet. Kaavan lähtökohdista ja tavoitteista järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus Taavinkylän koulussa 8.9.2015.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi 24.8.2015 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.9.–6.10.2015. Mielipiteitä saatiin 49 ja lausuntoja yksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi.

Taavinkylä I:n (alunumero 240607) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.–26.10.2020. Siitä saatiin yksi mielipide.

Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.–26.10.2020. Siitä saatiin yksi mielipide.

Alkuperäinen Nygrannaksen asemakaavaehdotus jaettiin kolmeen osaan. Nygrannaksen keskiosan alue erotettiin omaksi asemakaavaehdotukseksi. Kaavaehdotukseen liitettiin Taavinkylä I:n (alunumero 240607) ja Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutokset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta äänesti 26.5.2021 kaavaehdotuksen palautusesityksistä. Lautakunta palautti kaavan valmisteltavaksi uudelleen korttelin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 2.3.2022 asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä nähtäville.

## **2. Lähtökohdat**

### **2.1. Suunnittelutilanne**

#### **2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

#### Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Asemakaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

### 2.1.2. **Maakuntakaava**

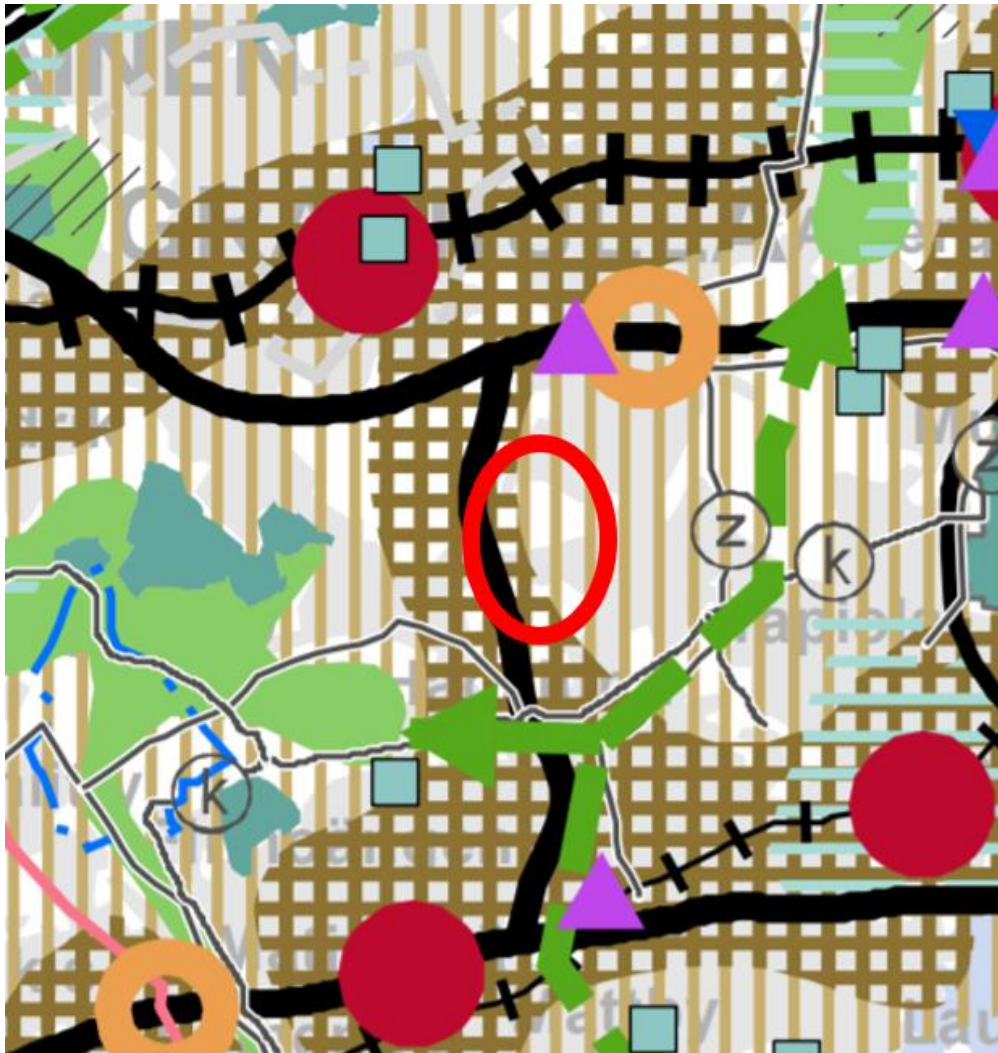
Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.



24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa-kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Suunnittelualue on Uusimaa-kaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja Kehä II:n varsi on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Suunnittelualan eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen viheryhteystarve.



Ote Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavasta.

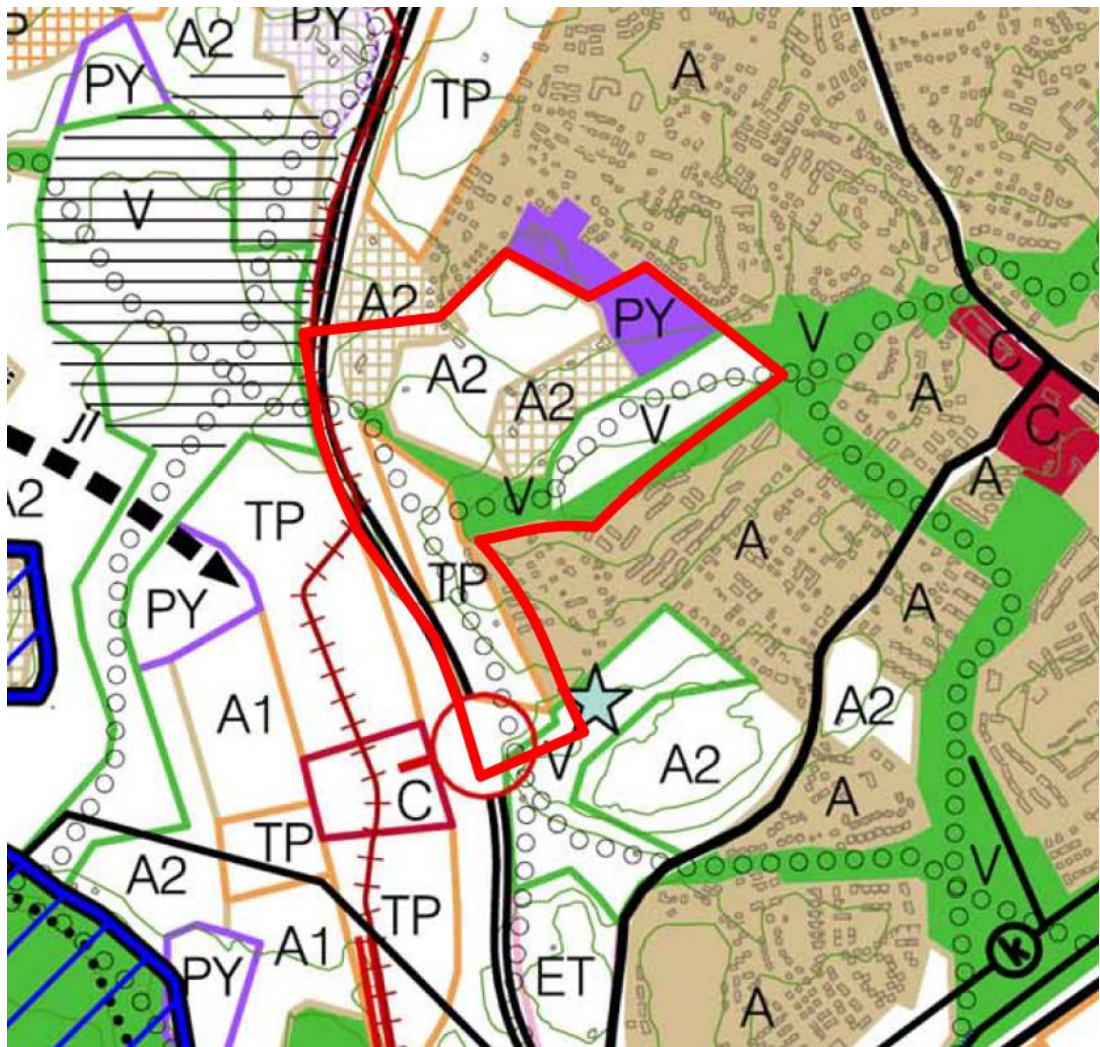
### 2.1.3. Yleiskaava

Voimassa olevat:

### **Espoon eteläosien yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pääasiassa tiivistä ja matalaa -asuntoaluetta (A2) ja virkistysaluetta (V). Kehä II:n varteen on osoitettu työpaikka-alue (TP) ja alueen koillisosaan julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Alueet on merkitty yleiskaavaan pääosin uusina ja olennaisesti muuttuvina alueina. Yleiskaavassa asuntoalueet on osoitettu tiiviinä ja matalina asuntoalueina (A2). Tiiviille ja matalalle asuntoalueelle suositellaan kaavaselostuksessa pikkukaupunkimaista ja tiivistä rakentamista. Rakentamiskorttelit ovat avoimia puutarhakaupunkimaisia tai puoliavoimia. A2-alue voi yleiskaavan selostuksen mukaan olla puutarhakaupunkimainen kerrostaloalue, tiivis-matala-pientaloalue tai väljä pientaloalue.



Ote Espoon eteläosien yleiskaavasta.

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka keskeiset tavoitteet toteutuvat Nygrannaksen asemakaavassa. Alueen pääkäyttötarkoitus säilyy asuinena.

Espoon yleiskaavojen työpaikka-aluevarausten riittävyttä ja mitoitusta arvioidaan Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050 -raportissa (FCG 2017). Selvitystyön tavoitteena on arvioida tarvittava työpaikkakerrosala vuosina 2030 ja 2050 huomioiden varautuminen noin 180 000–190 000 työpaikkaan ja 408 000 asukkaaseen vuonna 2050. Nygrannaksen työpaikka-alueita on selvityksessä arvioitu osana Kehä II:n vyöhykettä, joka ulottuu Niittykummusta Karamalmille asti. Vyöhykkeen työpaikka-alueilla asumisen arvioidaan korvaavan ison osan toimistotyypisistä aluevarauksista. Toimistotyöpaikoissa on tapahtunut murros, jonka johdosta tilatarve on pienentynyt merkittävästi, ja toisaalta työpaikat haluavat sijoittua lähelle toisiaan hyvien liikenneyhteyksien ääreen, jolloin erilliset pienet työpaikka-alueet eivät ole vetovoimaisia.

Yleiskaavan virkistysyhteydet turvataan. Kaavoitusprosessin alkuvaiheessa rakentamisalueita vähennettiin virkistysalueiden laajentamiseksi. Yleiskaavassa uusista rakentamiseen osoitetuista alueista osia asemakaavoitetaan virkistyskäyttöön. Asemakaavaehdotuksessa esitetyllä tiiviillä rakentamistavalla 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. Alueelle on suunniteltu pientaloja ja matalia kerrostaloja. Korttelitehokkuus on keskimäärin noin  $e = 0.7$ . Kaavan aluetehokkuus on noin  $e = 0.20$ . Suurin sallittu kerrosluku on enintään neljä.

Nygrannaksen asemakaavaehdotus toteuttaa Espoon eteläosien yleiskaavan vahvistumisen jälkeen laadittua Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Alue oli osana Suurpelto-Kehä II -osayleiskaavaa, jota ei viety hyväksymiskäsittelyyn, koska alueelle laadittiin Espoon eteläosien yleiskaava.

#### **2.1.4. Asemakaava**

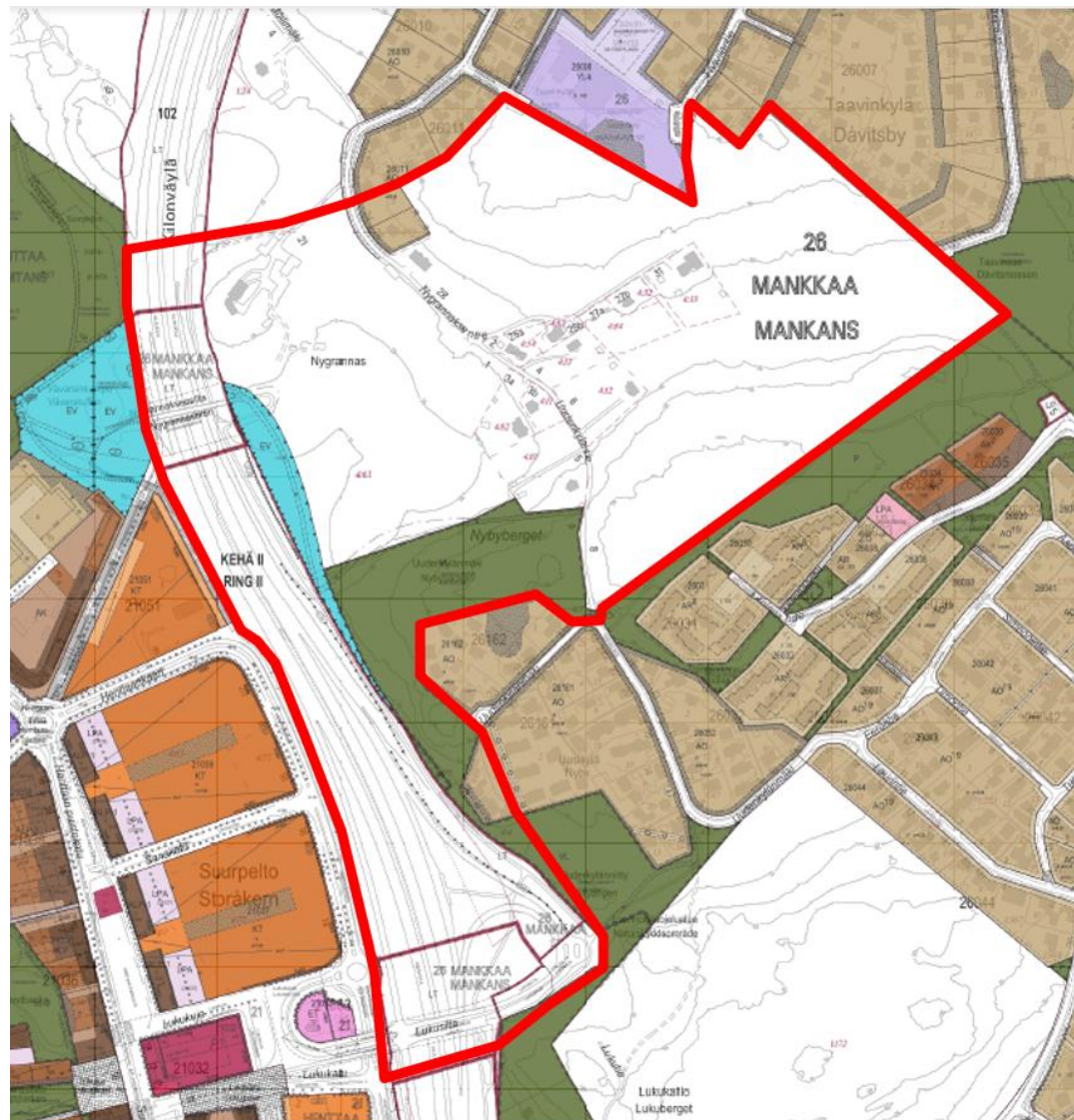
Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Osalla aluetta ovat voimassa Kilonväylän, Suurpelto I:n, Taavinkylä I:n, Uudenkylänlaidan ja Uudenkylän asemakaavat. Osia alueesta on asemakaavoitettu erillispientalojen korttelialueiksi, lähivirkistysalueiksi, suojaviheralueiksi ja liikennealueiksi.

Suunnittelualueen pohjoisosassa osalla korttelia 26011 on voimassa Taavinkylä I:n asemakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 21.8.1987. Taavinkylä I:n asemakaava käsittää suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt 49-26-11-5 ja 49-407-4-73 (osoitteet Nygrannaksentie 24 ja 26). Kiinteistöt ovat asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku  $e=0.20$ , joka vastaa yhteensä 630 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Tontille saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan alkavaa 500 m<sup>2</sup> kohti.

Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Uudenkylän asemakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 12.2.1997. Uudenkylän asemakaavassa osa alueesta

on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja tontti 49-26-161-16 (osoite Uudenkylänmäki 34) on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku  $e=0.20$ , joka vastaa yhteensä 490 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Tontille saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan alkavaa 600 m<sup>2</sup> kohti. Tontin lounaisrajalle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kehä II:n liikennealueella on voimassa Kilonväylän asemakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.1998 ja Suurpelto I:n asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.9.2006 sekä Uudenkylänlaidan asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.12.2006.



Ote voimassa olevasta ajantasa-asetuksesta.

### **2.1.5. Rakennusjärjestys**

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

### **2.1.6. Tonttijako**

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa lukuun ottamatta osia AO-kortteleista 26011 ja 26161.

### **2.1.7. Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

### **2.1.8. Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset**

Kehä II:een liittyy tiesuunnitelmia, jotka ovat toteutettu.

Olemassa olevia laajempaa aluetta koskevia aiempia selvityksiä ovat mm.:

- Espoon hulevesiohjelma 2020, Espoon kaupunki, 2020.
- Lukupuro-Henttaanpuro hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2010
- Suurpelto-Kehä II osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Jaakko Pöyry Infra, 2002
- Espoon Suurpellon itäosan luontoselvitykset 2009, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Bathouse Oy, 2009
- Espoon eteläosien yleiskaavatyössä tarvittavat kulttuurihistorialliset inventoinnit, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 2005. Inventoinnissa todettu Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelysmaisema.
- Espoon eteläosien yleiskaava-alueen esihistorialliset kiinteät muinaisjäänneökset. Muuttuvan maankäytön alueiden arkeologinen inventointi, Museovirasto, arkeologian osasto, Sirkka-Liisa Seppälä, 2005
- Espoon eteläosien historiallisen ajan kyläpaikkojen yleiskaavainventointi, Museovirasto, rakennushistorian osasto, Päivi Hakanpää, 2005
- Suurpellon osayleiskaava-alueen kunnallistekniikan tarkastelut, Tekninen keskus, Ramboll ja SCC Viatek, 2004
- Mankkaanlaita, liikenneselvitys, WSP Liikenne ja Arkkitehdit Tommila Oy, 2006
- Suurpellon alueen liikenne-ennuste, Ramboll Finland Oy, 2012
- Melutarkastelut, Ramboll Finland Oy, 2012
- Nygrannas, lisämateriaali, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2015
- Nygrannas, lähtötietoja, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2015
- Espoon Nygrannasin liito-oravaselvitys 2016, Ympäristötutkimus Yrjölä, 16.5.2016
- Hulevesisuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 28.3.2018
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 23.3.2018.

### **2.1.9. Pohjakartta**

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

## **2.2. Selvitys alueesta**

### **2.2.1. Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Nygrannaksen alueella ja rajautuu lännessä Kehä II:een ja idässä Mankkaan pientaloalueeseen. Kehä II:n länsipuolella sijaitsee suurimittakaa-  
vaisempi Suurpellon rakentuva aluekeskus.

Nygrannaksen alueen keskellä on alava laakso, jossa sijaitsee vanhoja peltoja. Ennen Kehä II:n rakentamista, Nygrannaksen alue hahmottui selkeämmin osana Suurpellon kulttuurimaisema-alueita, jossa vanhat kylämäet Dåvitsby, Hemtans (Storhemt) ja Bengtsby (Smedsby/Gerk) vuorottelivat avoimen viljelymaiseman ja metsäsaarekkeiden kanssa. Kehä II:n rakentaminen leveine tiealueineen ja melumuureineen on heikentänyt alueen tilallista yhtenäisyyttä sekä alueen läpi kulkevaa Keskuspuistoon suuntautuvaa ekologista yhteyttä. Dåvitsbyn kylämäki ympäröivine peltoineen ja metsäisine selänteineen sijoittuu kaava-alueelle, Kehä II:n itäpuolelle.

Nygrannaksen alueella on merkitystä lähivirkistysalueena, ja myös lähialueen koulut sekä päiväkodit hyödyntävät alueen metsiä opetuksessaan. Alueelta on tunnistettu luontoarvoja, mm. liito-oravan elinympäristöä ja Taavinkylän metsän alue, joka on alueellisesti uhanalaisten sammalten kasvupaikka. Alueella on myös arkeologista perintöä, ja siellä sijaitsee muinaisjäänöksiä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 41 ha. Suunnittelualue on suurelta osin rakentamatonta ja rakentamista on hajanaisesti. Osa alueella olevista rakennuksista on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Alueella asuu noin 30 asukasta, eikä alueella ole työpaikkoja.

### **2.2.2. Maanomistus**

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Kehä II:n liikennealueet ovat Espoon kaupungin ja Väyläviraston omistuksessa.

### **2.2.3. Rakennettu ympäristö**

#### Maankäyttö

Suunnittelualue on suurelta osin rakentamaton. Alueella sijaitsee kuitenkin 12 vuosien 1920–2015 välillä rakennettua pientaloa talousrakennuksineen. Osaa

rakennuksista on vuosien saatossa korjattu kunnioittamatta niiden arkkitehtonisia arvoja, mikä on heikentänyt niiden suojeluarvoa. Erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja on kuitenkin todettu Dåvitsbyn historiallisen kylämäen päälle sijoittuvalla 1800-luvulta peräisin olevalta Nygrannaksen tilakeskuksella, mukaan lukien sen talousrakennukset sekä pihapiiri. Alueelle sijoittuu myös 1930-luvulla rakennettu mansardikattoinen rakennus, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja. Myös muutamat alueella sijaitsevat talousrakennukset ovat säilyttäneet kulttuurihistorialliset arvonsa.

#### Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella asuu noin 30 asukasta. Työpaikkoja alueella ei ole.

#### Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee hyvin saavutettavissa Kehä II:n vieressä Espoon kasvualueella ja on luontaisesti osa tulevaa kaupunkirakennetta. Suunnittelualue on osa laajempaa Kehä II:n länsipuolella sijaitsevaa uutta Suurpellon asuin- ja työpaikka-alueetta, ja tarjoaa Kaakkois-Espoolle hyvät kasvumahdollisuudet.

Idässä suunnittelualue liittyy Mankkaan pientaloalueeseen. Etäisyys Mankkaan keskusta on noin 1 km:n ja etäisyys Suurpellon keskusta on alle 1 km. Matinkylän aluekeskukseen on noin 4 km ja Tapiolan aluekeskukseen noin 4 km.

#### Kaupunki-/taajamakuva

Suunnittelualue on suurelta osin rakentamatonta aluetta. Alueen lähiympäristö on liikennealuetta, pientaloaluetta ja lähivirkistysaluetta.

#### Liikenne

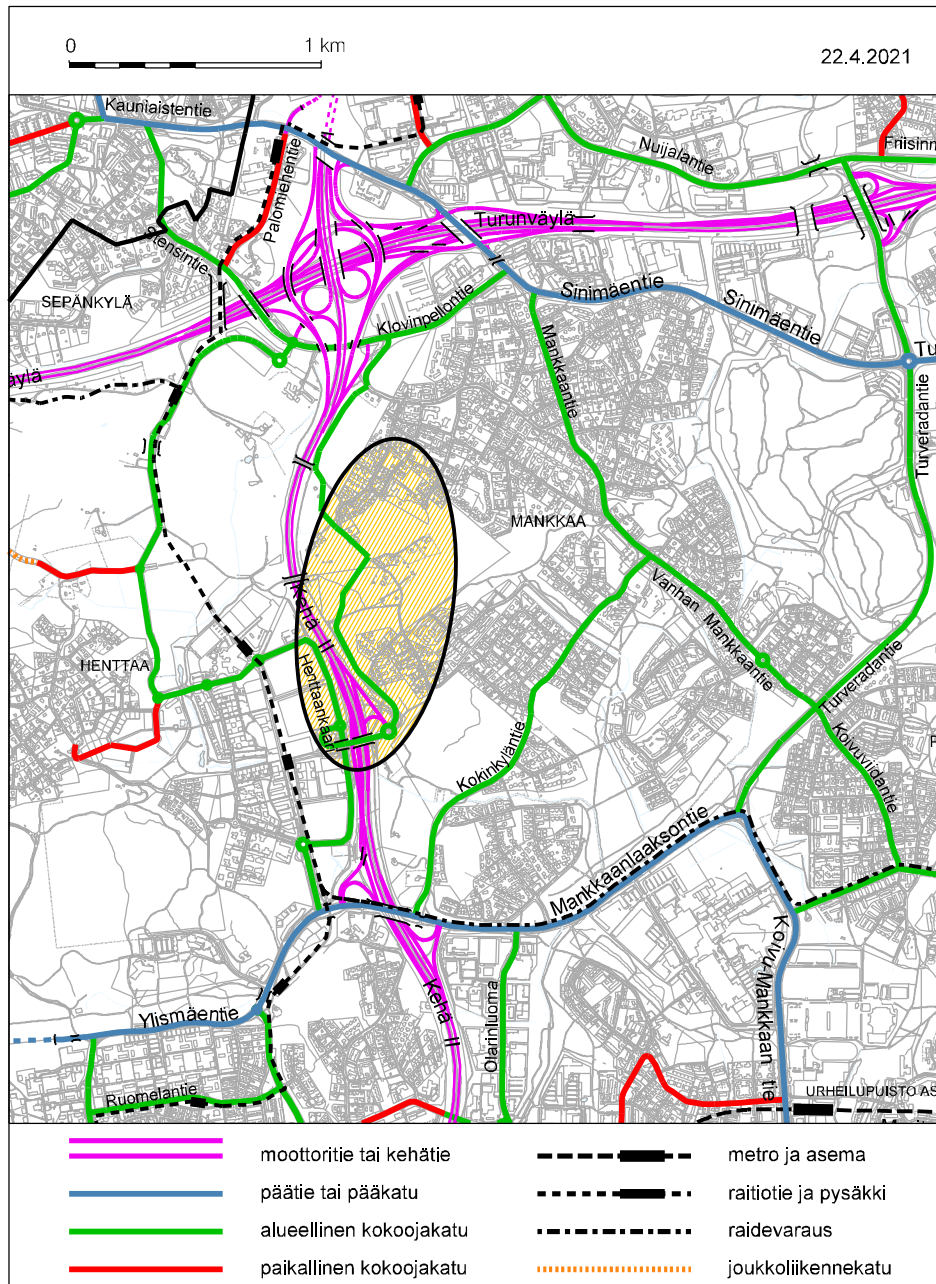
##### Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue kytkeytyy Kehä II:n eritasoliittymään (Lukusolmuun) alueellisen kokoojakadun kautta. Lukusolmusta lähtevä kokoojakatu on nimeltään Kranninpelto, joka on uusi katu.

Nykytilanteessa Nygrannaksen alueelta ei kuitenkaan ole toistaiseksi suoraa yhteyttä Kehä II:lle.

Kehä II liikennemäärä oli noin 65 000 ajoneuvoa/arkivrk vuonna 2019.

Lukusolmun eritasoliittymä on nykyisin vajaakäytössä ja alueella olevaa katuverkkoa ei pystytä helposti leventämään kokoojakatumitoitukselle riittäväksi.

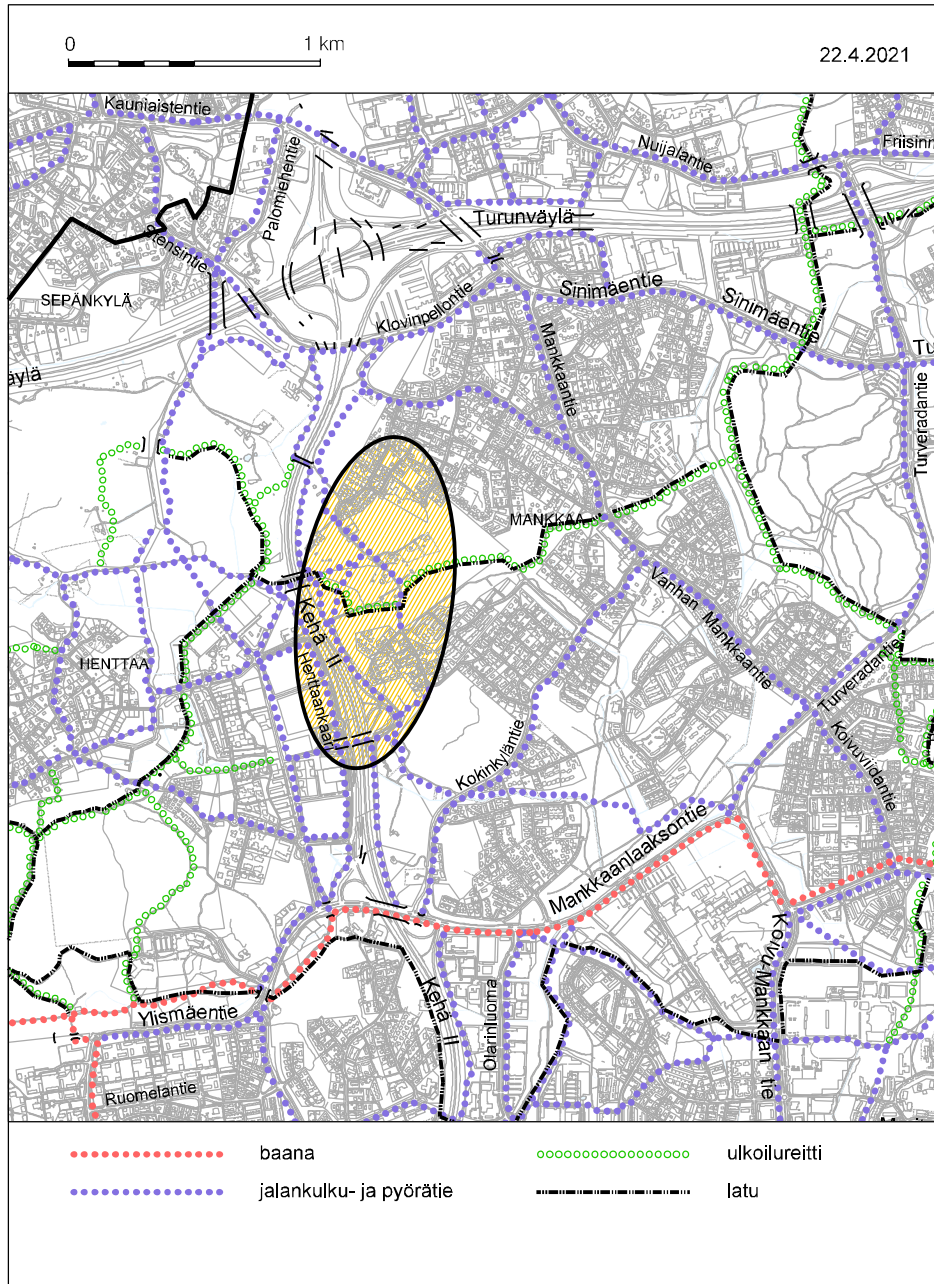


Kuva: Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko.

### Jalankulku ja pyöräily

Kehä II:n itäpuolinen nykyinen kevyen liikenteen reitti on pyöräilyn seutureitti Ylismäentieltä Möilimäensillalle asti. Ylikulkusillan kautta seutureitti jatkuu Kehä II:n länsipuolella ensin erillisenä raittina ja sen jälkeen Stensintietä pitkin luoteeseen. Suunnitelualueen pohjoispuolinen Stensintie–Klovinpellontie on pyöräilyn pääreitti. Suunnitelualueen poikki johtaa itä-länsisuuntainen suunniteltu ulkoilureitti idästä Taavinharjulta edelleen länteen Kehä II:n yli Nygrannaksensiltaa pitkin Suurpeltoon ja Keskuspuistoon.





Kuva: Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko.

### Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueella on yleistä pysäköintiä Raanukujan päässä Taavinkylän koulun pihan läheisyydessä.

### Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Alue tukeutuu vahvasti Kehä II-Suurpellon kautta ajaviin bussilinjoihin (Lukusolmun bussipysäkit). Mankkaantien, Kokinkyläntien ja Klovinpellontien bussilinjat täydentävät joukkoliikennetarjontaa. Kaavoitettavan alueen katuverkko on lisäksi mitoitettu

mahdollistamaan joukkoliikenne välillä Lukusolmu - kiertoliittymä - mahdolliset uudet, pohjoiset alueet.

Kehä II:n Lukusolmun (Lukusillan pysäkki) kautta liikennöi linjat 532 (Matinkylä–Leppävaara) ja 533 (Matinkylä–Järvenperä) ja 118(N) (Kauklahti–Tapiola).

Kokinkyläntietä pitkin ajetaan linjoja 543 (Kivenlahti–Leppävaara) ja 115 (Tapiola–Mankkaa).

Klovinpellontietä ajetaan linjaa 549 (Jorvi–Tapiola).



Kuva: bussireitit ja pysäkit, 500m säde bussipysäkillä

## Palvelut

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee lähin koulu Taavinkylän koulu. Opinmäen koulu-keskus päiväkotineen sijaitsee Suurpellossa Kehä II:n toisella puolella.

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Suurpellon keskustassa ja Mankkaan keskustassa. Nämä sijaitsevat molemmat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella ja sen vieressä sijaitsee kunnallisteknisiä verkostoja (vesijohto, viemäri, kaukolämpö, sähkö).

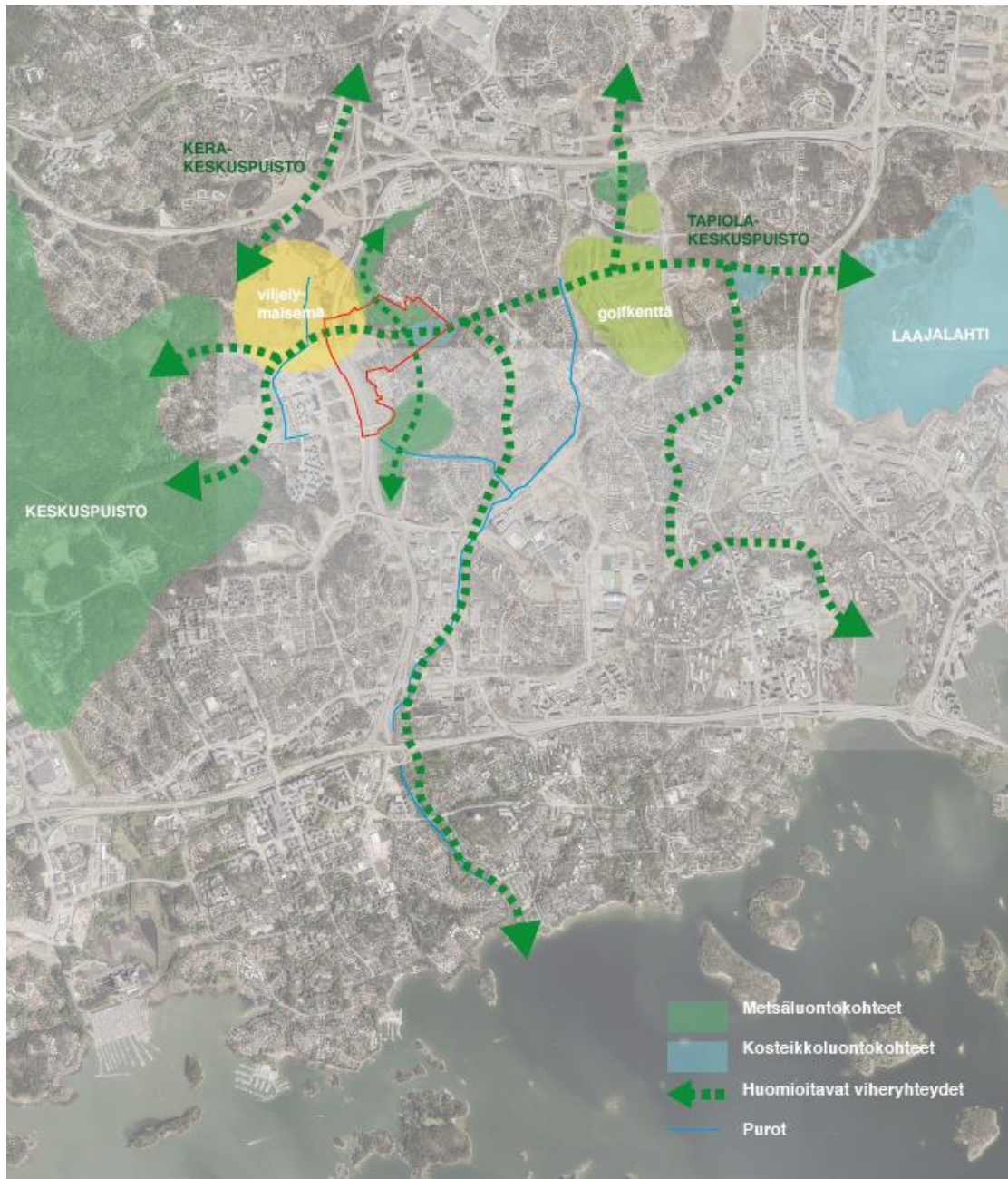
### **2.2.4. Luonnonolosuhteet**

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta. Alue koostuu keskiosan alavasta laaksosta ja sitä reunustavista metsäisistä selännteistä. Alueen topografia on vaihtelevaa. Alueen länsiosa on peltoa ja itäosa on soistunutta metsää, kallioalueita sekä kangas- metsää.

Alueelta on tunnistettu merkittäviä luontoarvoja, joita ovat muun muassa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, ekologiset yhteydet sekä Taavinkylän metsä, joka on alueellisesti uhanalaisten sammalten kasvupaikka. Alueen metsillä on merkitystä sekä ekologisen yhteytenä että virkistyskäytössä, myös lähialueen koulut ja päiväkodit käyttävät alueen metsiä. Alue on runsaan ulkoilukäytön johdosta osin kulunut.

Alueella sijaitsee kolme liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, jotka on suojeltu luonnonsuojelulain perusteella. Alueen linnustosta tunnistettiin metsä- ja kulttuuriympäristön lajeja, kuten mustarastas, pajulintu, satakieli ja tervapääsky. Luontoselvityksen perusteella ei kuitenkaan rajattu linnustollisesti merkittäviä alueita. Nygrannaksen kaava-alueelta ei myöskään rajattu lepakoiden kannalta tärkeitä alueita, vaikka alueella tehtiinkin havaintoja pohjanlepakosta.

Kaava-alue on osa Keskuspuistosta Mankkaan kautta Turvesuolle ja sieltä aina Laajalahden Natura-alueelle jatkuvaa viheralueiden verkostoa, joka muodostaa tärkeän itä-länsisuuntaisen ekologisen yhteyden. Yhteys jatkuu Mankkaalta etelään aina merenrantaan ja Keskuspuistosta aina Nuuksioon ja pääkaupunkiseudun viherkehälle saakka.



Liittyminen laajempaan viheralueverkostoon. Kuva: Nomaji maisema-arkkitehdit.

### 2.2.5. Suojelukohteet

Suunnittelualueen länsireuna lukeutui osaksi Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn valtakunnallisesti merkittävää viljelysmaisemaa vuoden 1993 inventoinnissa. (Espoon eteläosien yleiskaavatyössä tarvittavat kulttuurihistorialliset inventoinnit. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy 2005). Alueen arvot liittyivät erityisesti suunnittelualueen länsipuolella aukeavaan avoimeen kulttuurimaisemaan. Valtakunnallisesti rakennettavat kulttuuriympäristöt -inventointi (RKY 2009) korvasi kuitenkin edellä mainitun inventoinnin ja siinä alueen luonteen on katsottu muuttuneen siten, ettei se ole enää RKY-alueiden listalla. Alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja tilallista vaikutelmaa osana kulttuuriympäristöä on heikentänyt Kehä II:n rakentaminen vuonna 2000. Kehä

II:n rakentaminen jakoi alueen kahteen osaan eikä alue enää hahmotu tilallisena kokonaisuutena.

Suunnittelualueella sijaitsee myös kivikautinen irtolöytöpaikka Nyby. Suunnittelualueella on lisäksi luonnon ydinalueen poikki johtava jyrkkä historiallinen tieyhteys, joka on edelleen käytössä osana virkistysverkostoa. (Espoon eteläosien yleiskaava-alueen esihistorialliset kiinteät muinaisjäännökset. Muuttuvan maankäytön alueiden arkeologinen inventointi. Museovirasto, arkeologian osasto, Sirkka-Liisa Seppälä 2005).

Suunnittelualueella sijaitsee osia Dåvitsbyn vanhasta kylätontista. (Espoon eteläosien historiallisen ajan kyläpaikkojen yleiskaavainventointi. Museovirasto, rakennushistorian osasto, Päivi Hakanpää 2005).

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi (Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut, 23.–27.11.2020). Inventoinnin aikana pyrittiin tarkentamaan aiemmin tunnettujen löytöpaikkojen tai muinaisjäännösten sijainteja sekä etsimään uusia kohteita. Kivikautisista kohteista ei saatu juurikaan lisätietoja tai selkeitä löytöjä uusista kohteista. Pronssi- tai rautakautisia kohteita ei löydetty. Kalliomäkiä tarkastettiin rökkiötä silmällä pitäen. Historiallisen ajan kohteista kartoitettiin kivirakenteita, mutta ainakin osa niistä on todennäköisesti nykyaikaisia. Kylämäen koekuopista ei saatu löytöjä, jotka olisivat selvästi 1800-lukua vanhempia. Dåvitsbyn mäellä on ollut useita rakennuksia vuosisatojen saatossa, eikä pienten lapionpistojen perusteella voi sanoa, mitä mahdollisista keskiaikaisista kerroksista olisi jäljellä. Muinaisjäännösrajausta ei tarvitse ainakaan laajentaa nykyisestä. Sen Kehä II:n länsipuolinen kaistale on täysin muokattua maata. Todennäköisesti myös kylämäen itäosa nykyisten rakennusten ympärillä on tuhoutunut. Vävarsinkummulla olevat rakenteet ovat ilmeisesti 1800-lukua nuorempia. Inventoinnin tulosten perusteella ainoastaan Dåvitsbyn historiallisen ajan asuinpaikalla voi olla vaikutusta Nygrannaksen asemakaava-alueen keskiosan kaavoitukseen, ja tarkemmat tutkimukset voivat olla tarpeen ennen rakentamista. Kuten läheisen Kokinkylän kaivaustutkimuksissa vuonna 2018 todettiin, suurin osa alueesta oli 1900-luvun maankäytön sekoittamaa. Havaitut rakenteet ajoittuivat suurelta osin tontin viimeisimpiin käyttövaiheisiin 1800- ja 1900-luvuilla. Alueella havaittiin kuitenkin myös 1700-luvulle ajoittuvia kulttuurikerroksia ja rakenteita sekä todennäköisesti 1500–1600-luvulle ajoittuva rakennus. Dåvitsbyn mäellä tilanne voi olla sama. Louhittu siirtolohkare Nybybergetillä on vaikea ajoittaa, mutta vastaavaa talonpoikaislouhintaa on harjoitettu jo 1700-luvulla.

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelta laadittiin suppea rakennushistoriallinen selvitys (Erat Arkkitehdit Oy, 2020), jossa on kuvattu alueen rakennuskantaa yleispiirteisesti kiinteistökohtaisesti. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmiksi kohteiksi selvityksessä nostettiin Nygrannaksen tilakeskus pihapiireineen, 1930-luvulla rakennettu mansardikattoinen rakennus Uudenkyläntiellä sekä muutama talousrakennus. Selvityksessä nostettiin esille kulttuurihistoriallisesti kiinnostavina kohteina myös alueella olevat kivimuurit, joita ei kuitenkaan työn yhteydessä tutkittu tarkemmin.



Vuoden 1938 valokuvassa kaavassa suojeltava Nygrannaksen tilakeskus hahmottuu maisematilassa avoimempänä kuin nykyään. Säilynyt päärakennus on kuvan keskellä. Kuva: Espoon kaupunginmuseo, kuvaaja ei tiedossa.



Vuonna 1931 rakennettu mansardikattoinen asuinrakennus suojellaan kaavassa. Kuva: Erat arkkitehdit Oy, 2020.

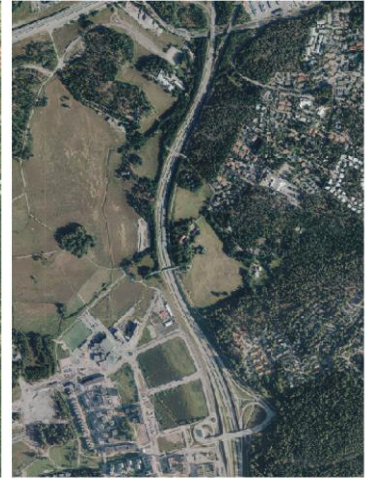
Alueelta on laadittu Nygrannaksen maisemahistoriallinen tarkastelu (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2022.) Kaava-alueen poikki kulkeva Nygrannaksentien ja Uudenkyläntien linjaus on historiallista perua ja se on nähtävissä jo Kuninkaan kartaston kartoissa 1870-luvun alussa. Nygrannaksen tilakeskuksen ympäristö on säilynyt avoimena peltoalueena ja ympäristö erottuu maisemakuvasta metsäisenä saarekkeena, kylämäkenä.



1976: Omakotitaloja rakentuu Taavinkylään. Gerkin tilan koillispuolelle valmistuu Smedsbyn koulu 1958. Turunväylä (rajauksen pohjoisosassa) valmistuu 1962.

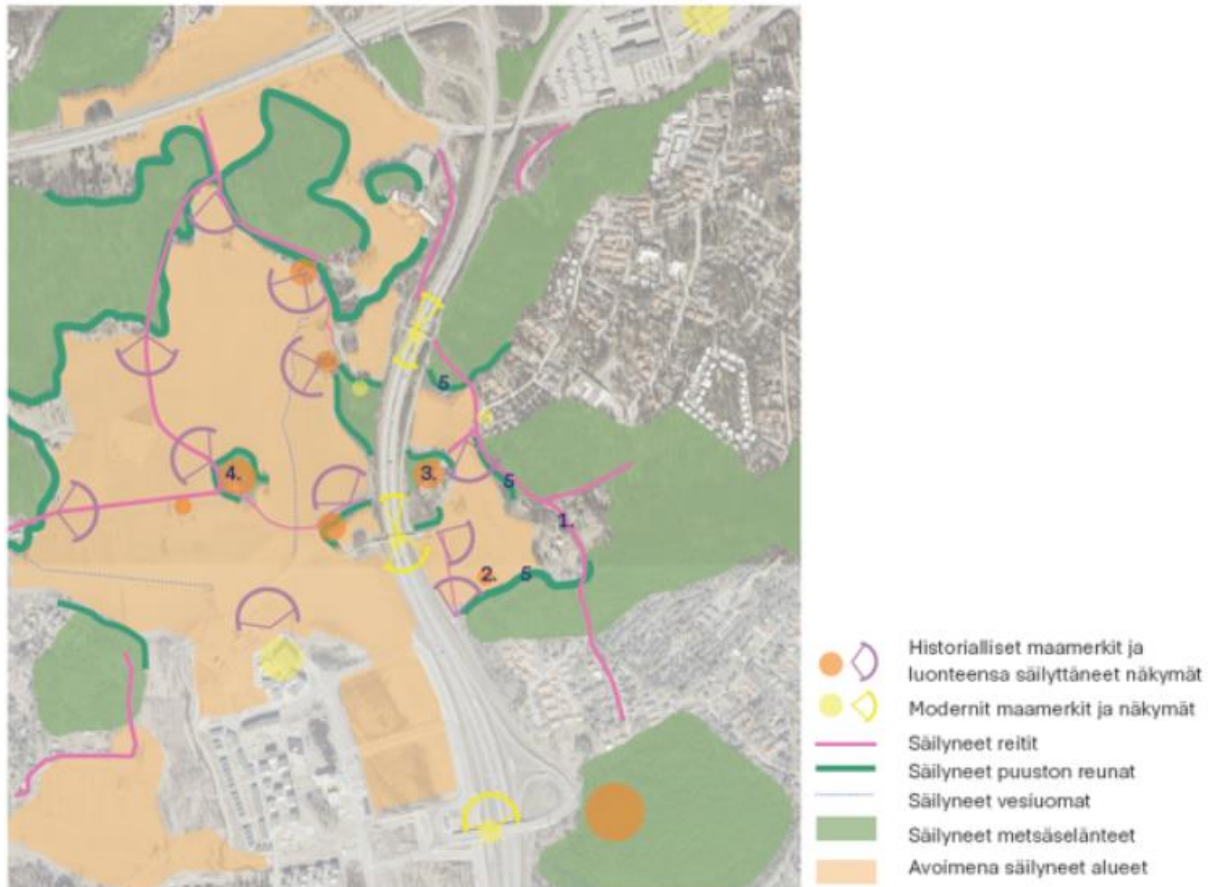


2001: Kehä II valmistui v. 2000. Väylän yli kuljetaan Nygrannaksen ja Möllimäen siltojen kautta. Kartta: Espoon karttapalvelu.



2019: Suurpellon rakennukset sulkevat avointa maisematilaa. Kehä II:n uusi Lukukallion liittymä ja sen sillat sirpaloittavat maisemaa ja nakertavat Lukukallion metsäkumpareen reunaa. Kartta: Espoon karttapalvelu.

Kolme ilmakuvaa Nygrannaksen alueelta vuosilta 1976, 2001 ja 2019. Nomaji maisema-arkkitehdit ovat koonneet kuvat Espoon karttapalvelusta. Kuvista näkee, kuinka Kehä II:n rakentaminen vuonna 2000 on muuttanut maiseman tilallisuutta.



Yhteenvetokartta Nomaji maisema-arkkitehtien laatimasta kulttuuriympäristöselvityksestä.

### 2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Kehä II:n ja viereisten katujen liikenne aiheuttaa melua suunnittelualueelle sekä heikentää ilmanlaatua.

## 3. Asemakaavan tavoitteet

### 3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Yleisenä tavoitteena on täydentää yhdyskuntarakennetta ja lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) mukaisesti. Suunnittelualue sijoittuu MAL 2019 -suunnitelman maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle.



### 3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

**Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.6.2015 seuraavat kaavalliset tavoitteet laajemman Nygrannaksen alueen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:**

#### 1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan ja Mankkaan palveluihin tukeutuva, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Asukasmäärä täsmentyy jatkosuunnittelussa ja lautakunta ottaa siihen kantaa myöhemmin kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja tarkastellessaan. Tavoitteena on riittävä asukasohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään rakentamistypologialtaan erityyppiseen osa-alueeseen ja vaiheeseen.

1.2.1. Alueen eteläosassa sijaitsevan Lukukallion kerrostalokorttelit sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin kauas näkyvinä saarekkeina, joita virkistysalueet ympäröivät.

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitien viereen.

1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkerrostalot ja työpaikkarakentaminen sijoittuvat rinteeseen ja muodostavat alueen kaupunkikuvallisen maamerkin.

1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan tässä vaiheessa pääosin suojaviheralueeksi. Liikenteen haittojen mahdollisesti tulevaisuudessa vähentyessä suojaviheralueet on mahdollista suunnitella tehokkaaseen rakentamiseen väylän välityskykyä heikentämättä.

1.3. Julkisille lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset. Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologiin yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille Suurpeltoon, Keskuspuistoon ja Turvesuolle kehitetään.

#### 2. Liikenne

2.1. Alue yhdistyy Mankkaaseen ja Suurpeltoon uusien katu- ja virkistysyhteyksien kautta. Katuverkon osalta tavoitteena on mahdollistaa alueella joukkoliikenne. Nykyisen asutuksen osalta etsitään ratkaisuja, joilla tasataan olemassa olevan katuverkon kuormitusta, sekä parannetaan palveluiden saavutettavuutta.

2.2. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien osalta huomioidaan erityisesti itä-länsisuuntaiset yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsisuuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraittina. Väylien laatuun kiinnitetään huomiota.

### 3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

3.2 Alueella tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden ja hukkaenergian hyödyntämistä sekä tarkastella mahdollisuuksia alueellisiin tai korttelikohtaisiin lämmitys- ja viilennysratkaisuihin. Paljon jäähdytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakylmän tuotantoon soveltuville alueille.

3.3. Alue on osa Suurpellon taseyksikköä. Alueella tavoitellaan tontinmyyntitulojen, kehittämiskorvausten ja maankäyttösopimusmaksujen sekä yhdyskuntateknisten kustannusten tasapainoa. Alue osallistuu myös osaltaan Suurpellon suuralueen palvelurakenteen rakentamisen yleisiin kustannuksiin.

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 laajemman Nygrannaksen alueen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin muutoksin:**

Lautakunta edellyttää, että näiden muutosten pohjalta tehdään vaihtoehtoisia esityksiä, joissa vähintään yhdessä otetaan nämä kaikki huomioon. Kunkin vaihtoehdon osalta esitellään lautakunnalle myös vaihtoehdon asukasmäärät sekä kaavatalous.

1) Palautuksen aikana harkitaan alueen jakamista useammiksi asemakaavoiksi, jotta nopeimmin valmistuvat osa-alueet eivät jää odottamaan suunnittelutyötä, maankäyttösopimusneuvotteluita tai valitusten käsittelyä.

2) Ennen lautakunnan seuraavaa käsittelyä, alueen eri osista laaditaan tarkemmat korttelisuunnitelmat, joiden avulla tutkitaan ja ohjeistetaan rakentamisen laatua ja tyyliä siten, että alueen eri osilla on selvät omat identiteettinsä. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tarkastellaan missä tilanteissa eri kortteleissa on syytä osoittaa täsmälliset rakennuspaikat, missä ei ja missä soveltuvampi käytäntö olisi osoittaa nuolimerkinnällä raja, jota vasten rakennus tulee sijoittaa kiinni.

3) Kaikki uudet rakentamiseen tarkoitettavat, olemassa olevan rakennuskannan lähellä sijaitsevat korttelit, tarkastellaan uudelleen vielä sovittaen rakennusmassat paremmin olemassa olevaan rakennuskantaan istuviksi.

4) Asukasmäärätavoitetta vähennetään lautakunnan esittämien muutosten mukaisesti siten, että kaavaan jäävien asutusalueiden tehokkuutta ei nosteta.

5) Jatkosuunnittelussa varmistetaan, ettei pienmaaomistajien tonteille sijoiteta pelkästään parkkitilaa vaan maanomistajia kohdellaan tasa-arvoisesti.

- 6) Alueen suojeltavat luontokohteet ja niiden suojavyöhyke määritellään viher- tai erityisalueiksi.
- 7) Alueen liikenteen suuntautuminen nykyiseen ja rakennettavaan katuverkostoon tutkitaan eri rakentamismallivaihtoehdoissa. Jos alueen jonkin osan rakentaminen edellyttää jonkin katu yhteyden rakentamista ensin, asemakaavamääräyksiin sisällytetään määrättyjen korttelien rakentamisen ajoitusta koskeva rajoitus.
- 8) Alueen kaavataloudesta laaditaan yhteenveto, josta käyvät ilmi eri ratkaisujen vaikutukset.
- 9) Alueen luontoselvityksen tarkistus otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.
- 10) Alueen keskiosa toteutetaan lautakunnan edellisen evästyksen mukaisesti siten, että alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita.
- 11) Ristitie-nimisen läpiajokadun linjausta muutetaan siten, että Ristitie liittyy suoraan Nygrannaksenhakaan ja Krannilanpelto -niminen tie liitetään Ristitiehen siten, että Kehä II:n kanssa rinnakkainen Ristitie poistetaan Nygrannaksentien risteuksen ja Krannilantien uuden risteuksen väliltä asuinkorttelien länsipuolelta.
- 12) Lukukallion lakialueet säilytetään rakentamattomina.
- 13) Lukukallio-niminen tie poistetaan suunnitelmista.
- 14) Lukutien yhteys Lukusolmuun poistetaan suunnitelmasta ja Lukutietä kehitetään vain siltä osin, kun se tarvitaan palvelemaan Kokinkyläntien varren uusille asuintonteille kulkua Kokinkyläntieltä sekä kortteliin 26186 käyntiä Lukusolmusta. Samalla varmistetaan kuitenkin, että Uudenkylänmäki ei ole houkutteleva läpiajoo.
- 15) Kortteli 26186 on erityisen vaikea rakentaa suurten korkeuserojen vuoksi, ja sen muotoa ja rajautumista on tutkittava etenkin, jos katuverkoston muutos antaa siihen uusia mahdollisuuksia.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 26.5.2021 kaavan valmisteltavaksi uudelleen korttelin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja.**

### **3.3. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien tavoitteiden ja palautuspäätösten huomioiminen**

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2015 hyväksymät laajemman Nygrannaksen alueen tavoitteet sekä 11.4.2018 ja 26.5.2021 palautuspäätökset 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 (Arkkitehdit Tommila Oy), jossa on otettu huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuspäätökset. 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 pientaloja ja matalia kerrostaloja. Suunnitelma sisältää laajan virkistysalueen ja Kehä II:n ylittävän yhdistetyn viher-, jalankulku- ja pyöräily sillan yhdistämään alueen Suurpeltoon ja sitä kautta Keskuspuistoon. Palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakentaminen on matalampaa ja väljempää erityisesti nykyisen pientaloalueen puolella. Nauhamaiset kerrostalot on puolestaan sijoitettu Kehä II:n puolelle Suurpeltoa vastapäätä suojaamaan aluetta melulta. Alueen keskelle kortteleihin 26195-26201 on suunniteltu kaupunkipientaloja.

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 uutta rakennusoikeutta yhteensä noin 81 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 69 000 k-m<sup>2</sup> on asumista. Suunnittelualueen aluetehokkuus on noin  $e = 0.20$  (sisältäen Kehä II:n liikennealueen). Vuonna 2018 palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakennusoikeus on vähentynyt noin 17 000 k-m<sup>2</sup>.

Alueen luontoselvitystä on päivitetty ja suunnittelussa on huomioitu liito-oravien ydinalueet kulkureitteineen ja sammaleesiintymät. Alueet kaavoitetaan VL/s-merkinnällä. Luonnonsuojelulaila tiukimmin suojellut liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat on merkitty kaavaan s-1-suojelumerkinnällä.

Alueen liikenteen suuntautumista nykyiseen ja tulevaan katuverkkoon on tutkittu. Suunnittelualueelta ei esitetä ajoneuvoliikenteen yhteyksien avaamista olemassa olevalle pientaloalueelle, jotta olemassa olevan alueen liikennemäärät eivät kasva ja lisää häiriöitä. Kokoojakatu Kranninpelto (aiemmin nimellä Ristitie) on linjattu lautakunnan palautuspäätöksen mukaisesti kulkemaan uuden asuinalueen läpi.

### **3.4. Osallisten tavoitteet**

Asukasmielipiteet:

Asemakaavan käsittelyssä noudatetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä menettelyä. Asukasmielipiteitä, muistutuksia ja saatuja kannanottoja sekä lausuntoja selostetaan selostuksen kohdassa 7.4.

## **4. Asemakaavan kuvaus**

### **4.1. Yleisperustelu ja kuvaus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi laajemman Nygrannaksen asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet 10.6.2015. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan ja Mankkaan palveluihin tukeutuva, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Tavoitteena on riittävä asukas pohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi sekä yhdyskuntataloudellisesti kestävä kaupunkirakenteen muodostamiseksi.

Asemakaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) mukaisesti. Suunnittelualue sijoittuu MAL 2019 -suunnitelman maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle. Espoon eteläosien yleiskaavan tavoitteiden mukaan koko Espoossa varaudutaan 300 000 asukkaaseen vuonna 2030 ja työpaikkamäärään, joka vastaa 100 % työpaikkaomavaraisuutta.

Nygrannaksen asemakaavaehdotus toteuttaa Espoon eteläosien yleiskaavan vahvistamisen jälkeen laadittua Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Suunnitellut rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Asuinkerrostalot mahdollistavat suuremman tonttitehokkuuden, jolloin virkistysalueita säilyy enemmän. Asemakaavassa esitetyt rakentamisalueet ovat pienempiä kuin yleiskaavassa rakentamiseen varatut alueet. Eli osia yleiskaavan rakentamisalueista asemakaavoitetaan virkistysalueiksi, joilla turvataan tärkeät ekologiset ja virkistysyhteydet, luonto- ja liitorava-alueet. Asuinkerrostalot vastaavat alueellisen elinkaariasumisen kysyntää. Lähialueella sijaitsee paljon suuria pientaloasuntoja. Uusille esteettömille asunnoille on kysyntää. Erityisesti ikääntyvät pientaloasukkaat hakevat tämäntyyppisiä kerrostaloasuntoja.

Asemakaavalla mahdollistetaan Kehä II:n viereen Nygrannaksen alueelle uusi viihtyisä asuntoalue, jonka rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Alue sijaitsee hyvin saavutettavissa Kehä II:n varrella. Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Kranninpelto -niminen kokoojakatu, joka mahdollistaa hyvät yhteydet Suurpeltoon, Kehä II:lle ja joukkoliikenteen. Suunniteltu Kehä II:n ylittävä yhdistetty viher-, jalankulku-, pyöräily- ja ekologista yhteyttä palveleva silta yhdistää aluetta Suurpeltoon ja sitä kautta Keskuspuistoon. Kaavalla mahdollistetaan tarvittavat lähipalvelut, joita ovat koulu ja päiväkotiki sekä palvelu- ja liikekortteli. Ympäristön olemassa oleva asutus on huomioitu siten, että rakentaminen on matalampaa olemassa

olevan pientaloalueen puolella ja uudisrakennukset sijoittuvat kauemmas olemassa olevista taloista. Asemakaavoituksella varmistetaan alueen virkistys- ja ekologiset yhteydet sekä säilytetään tärkeät luontokohteet.

## 4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 41,3 ha.

Kokonaiskerrosala on noin 83 000 k-m<sup>2</sup>. Aluetehtokkuus on  $e_a = 0.20$ .

Suojeltavia rakennuksia on yhteensä 1 220 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi kaava-alueeseen kuuluu säilyvä AO-kortteli 26161, jonka rakennusoikeus on yhteensä 490 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa on uutta asuinrakennusoikeutta noin 69 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 1 380 asukasta (1 as / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kaava-alueesta asemakaavoitetaan korttelialueeksi yhteensä noin 12,8 hehtaaria (31 %). Virkistysalueiden pinta-alat ovat yhteensä noin 14,6 hehtaaria (35 %) ja liikenne-/katualueiden pinta-alat ovat yhteensä noin 13,9 hehtaaria (34 %).

Asuinkerrostalokorttelin 26190 (AK) pinta-ala on 5 210 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 5 850 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehtokkuutta  $e = 1.12$ .

Asuinkerrostalokorttelin 26191 (AK) pinta-ala on 9 455 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 9 600 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehtokkuutta  $e = 1.02$ .

Asuinkerrostalokorttelin 26192 (AK) pinta-ala on 7 067 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 7 950 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehtokkuutta  $e = 1.12$ .

Asuinkerrostalokorttelin 26193 (AK) pinta-ala on 14 748 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 16 250 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehtokkuutta  $e = 1.10$ .

Asuinpienalojen korttelialueen 26190 (AP-1) pinta-ala on 3 150 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 1 220 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehtokkuutta  $e = 0.39$ .

Asuinpienalojen korttelialueen 26194 (AP-1) pinta-ala on yhteensä 21 544 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 16 150 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehtokkuutta  $e = 0.75$ . Korttelitehtokkuus on  $e = 0.49$  (sisältäen LPA- ja AH-alueet).

Autopaikkojen korttelialueen 26194 (LPA) pinta-ala on yhteensä 10 680 m<sup>2</sup>.

Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen 26194 (AH) pinta-ala on yhteensä 1 167 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 50 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehtokkuutta  $e = 0.04$ .

Asuinpienalojen korttelialueen 26195 (AP-2) pinta-ala on 3 875 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 2 400 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehtokkuutta  $e = 0.62$ .

Asuinpientalojen korttelialueen 26196 (AP-2) pinta-ala on 3 731 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 2 725 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehokkuutta  $e = 0.73$ .

Asuinpientalojen korttelialueen 26197 (AP-2) pinta-ala on 2 601 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 1 800 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehokkuutta  $e = 0.69$ .

Asuinpientalojen korttelialueen 26198 (AP-2) pinta-ala on 1 817 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 1 050 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehokkuutta  $e = 0.58$ .

Asuinpientalojen korttelialueen 26199 (AP-2) pinta-ala on 3 236 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 1 990 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehokkuutta  $e = 0.61$ .

Asuinpientalojen korttelialueen 26200 (AP-2) pinta-ala on 1 627 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 1 225 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehokkuutta  $e = 0.75$ .

Asuinpientalojen korttelialueen 26201 (AP-2) pinta-ala on 1 606 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 1 225 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehokkuutta  $e = 0.76$ .

Erillispientalokorttelialueen 26161 (AO) pinta-ala on 2 448 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 490 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehokkuutta  $e = 0.20$ .

Erillispientalokorttelialueen 26193 (AO/s) pinta-ala on 7 358 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 900 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehokkuutta  $e = 0.12$ .

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen 26007 (YL) pinta-ala on 25 371 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 11 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehokkuutta  $e = 0.43$ .

Palvelu- ja liikerakennusten sekä energiahuollon korttelialueen 26195 (P-1) pinta-ala on 1 397 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 1 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehokkuutta  $e = 0.72$ .

Raanukujan yleisen pysäköintialueen (LP) pinta-ala on 269 m<sup>2</sup>.

Taavinsuon-Männistönmäen-Nybybergetin-Kranninkulman (VL-1/s) lähivirkistysalueen pinta-ala on 82 933 m<sup>2</sup>.

Nygrannaksenhaan lähivirkistysalueen (VL-1/s) pinta-ala on 2 878 m<sup>2</sup>.

Nygrannaksenkallion lähivirkistysalueen (VL) pinta-ala on 10 018 m<sup>2</sup>.

Nybybergetin lähivirkistysalueen (VL-2/s) pinta-ala on 27 337 m<sup>2</sup>.

Nygrannaksenpellon-Dåvitsbynmäen lähivirkistysalueen (VL-2/s) pinta-ala on 21 375 m<sup>2</sup>.

Nygrannaksenojan puistoalueiden (VP) pinta-alat ovat yhteensä 1 849 m<sup>2</sup>.

Katualueiden pinta-ala on yhteensä noin 4 ha.

Kehä II:n maantien alueen (LT) pinta-ala on noin 10 ha.

### 4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 4.3.1. Maankäyttö

##### Korttelialueet

##### Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Kehä II:n puolelle sijoittuu nauhamaisia asuinkerrostalokortteleita (korttelit 26190-26193), jotka suojaavat aluetta Kehä II:n liikenteen häiriöiltä. Rakennukset sijoittuvat suunnittelualan alaville osille Suurpeltoa vastapäätä ja muodostavat porttiaiheen alueelle saavuttaessa. Rakennukset ovat enintään neljäkerroksisia ja pysäköintipaikat sijoittuvat pihakansien alle. Kerrostalokorttelien rakennusoikeus on yhteensä 39 600 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi korttelissa 26190 sijaitsee 50 k-m<sup>2</sup> suuruinen suojeltava talousrakennus.



Asemapiirros kortteleista 26190-26193. Arkkitehdit Tommila Oy.



### Asuinpientalojen korttelialueet (AP-1)

Suunnittelualueen korkeimmille kohdille kortteliin 26194 sijoittuu rivitalotyypisiä pientaloja, jotka sijoittuvat rinteeseen saarekkeina. Rakennusten kerrosluvun tulee olla vähintään kaksi ja enintään kolme. Rakennusoikeus on yhteensä 16 150 k-m<sup>2</sup>. Asuinpientalojen korttelialueiden (AP-1) väliin sijoittuu autopaikkojen korttelialueet (LPA), joille autopaikat suurelta osin sijoittuvat. Rinteeseen kaavoitetaan jalankulkuysteys Ryijypolku, joka kulkee Taavinkylän koululta Kehä II:n ylittävälle yhdistetylle viher-, jalankulku- ja pyöräily sillalle. Ryijypolun linjaus palvelee tulevaa bussipysäkkiä. Uuden rakentamisen ja olemassa olevan alueen väliin jää metsäistä lähivirkistysaluetta. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset erillispientalojen (AO) kiinteistöt 49-26-11-5 ja 49-407-4-73 (osoitteet Nygrannaksentie 24 ja 26) muutetaan kaavassa osaksi uutta asuinpientalojen korttelialuetta (AP-1) ja lähivirkistysaluetta (VL) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).



Asemapiirros korttelista 26194. Arkkitehdit Tommila Oy.

### Asumista palvelevat yhteiskäyttöiset korttelialueet (AH)

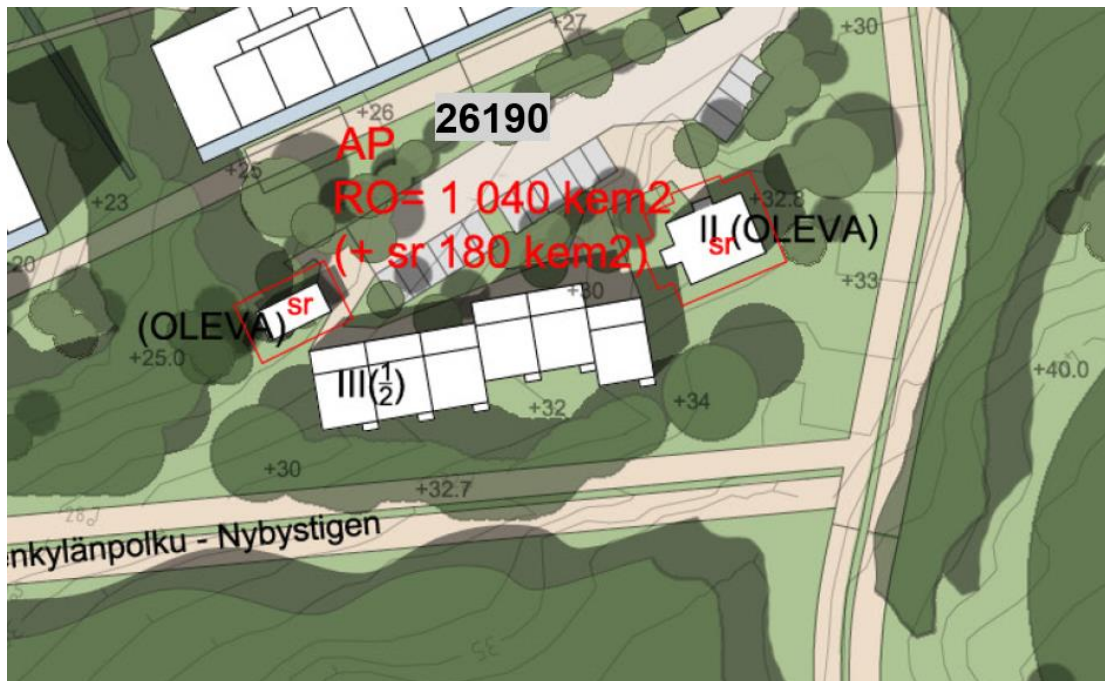
Rinteen korttelialueiden (26194 AP-1) väliin sijoittuu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jonka ilmeen tulee olla vihreä. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. Alueelle saa sijoittaa AP-1-korttelin 26194 leikki-, oleskelu- ja muita yhteiskäyttöalueita. Alueelle saa rakentaa 50 k- m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

### Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Rinteen pientalokorttelien (26194 AP-1) väliin sijoittuu autopaikkojen korttelialueet, jotka toimivat pientalojen ajoyhteyksinä ja pysäköintinä. Sähköautojen latauspisteet tulee toteuttaa kaikilla autopaikoilla. Ajoyhteys tulee toteuttaa hidaskatumaaisena, jossa ajonopeudet ovat enintään 20 km/h.

### Asuinpientalojen korttelialue (AP-1)

Suunnittelualan keskiosaan laajan virkistysalueen varteen sijoittuu pientalokortteli 26190, jonka suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja puoli. Rakennusoikeus on 1 040 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi korttelissa sijaitsee suojeltava 160 k-m<sup>2</sup> suuruinen asuinrakennus ja suojeltava 20 k-m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus.



Asemapiirros pientalokorttelista 26190. Arkkitehdit Tommila Oy.

### Asuinpientalojen korttelialueet (AP-2)

Suunnittelualan keskelle virkistysalueen reunalle sijoittuu 69 kaupunkipientaloa (korttelit 26195-26201). Kaupunkipientalot ovat toisiinsa kiinnirakennettuja pientaloja, jotka sijoittuvat omille tonteilleen. Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin rajaan. Rakennusalat tulee jakaa omille tonteilleen. Tonttijakomääräys ei koske sr-merkinnällä osoitettua rakennusala, joka voi kuulua viereiselle tontille. Kahden tontin väliselle rajalle tulee rakentaa yhteinen palomuri keskelle rajaa. Rakennusten kerrosluvun

tulee olla vähintään kaksi ja enintään kolme. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 12 325 k-m<sup>2</sup>. Tonttikohtainen rakennusoikeus on yleensä 175 k-m<sup>2</sup>. Alueella sijaitsee myös 50 k-m<sup>2</sup> ja 40 k-m<sup>2</sup> suuruiset suojeltavat talusrakennukset (sr).

Kaupunkipientalojen tonteille on ajoyhteydet pihakaduilta. Kortteleita halkoo itä-länsi-suuntainen Nygrannaksenojan hulevesiuoma.

Pientalokortteleissa 26194-26201 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta.



Asemapiirros kortteleista 26195-26201. Kortteleihin sijoittuu yhteensä 69 kaupunkipientaloa. Arkkitehdit Tommila Oy.

### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen tontilta 49-26-161-16 (osoite Uudenkylänmäki 34) poistetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, koska se on tarpeeton. Lisäksi istutettavan alueen osa poistetaan jo olemassa olevan tonttiliittymän kohdalta sekä kaavaan lisätään hulevesi-, piha- ja melumääräykset.

### **Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)**

Nygrannaksen tilakeskus sijoittuu Dävitsbyn kylämälle kortteliin 26193. Rakennukset suojellaan ja pihapiiri rakennuksineen kaavoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

### **Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)**

Suunnittelualueella mahdollistetaan tarvittavien lähipalveluiden rakentaminen. Suunnittelualueen itäreunaan Taavinkylän koulun läheisyyteen kortteliin 26007 on osoitettu varaus uudelle koululle ja päiväkodille. Tämän yhteyteen on mahdollista sijoittaa myös mm. puistopalveluita, kuten pelikenttä ja leikkipaikka. Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus on 11 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusala on rajattu siten, että uudisrakennukset sijaitsevat vähintään 18 metrin päässä olemassa olevan pientaloalueen puoleisista tontin rajoista. Pientaloalueen rajalle on osoitettu alueen osa, jonka metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana. Pysäköintialueen reunaan tulee istuttaa tiheää, kerroksellista kasvillisuutta siten, että ajovalot eivät häiritse viereisiä asuinkiinteistöjä.

### **Palvelu- ja liikerakennusten sekä energihuollon korttelialue (P-1)**

Suunnittelualueen keskiosaan kortteliin 26195 mahdollistetaan palvelu- ja liikerakennusten sekä energihuollon korttelialue, joka voi toimia esimerkiksi liikepaikkana. Korttelialue sijoittuu toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle. Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus on 1 000 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin on mahdollista sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamaton paikallista energiantuotantoa palveleva rakennus tai laitos.

### **Korttelialueita koskevia yhteisiä kaavamääräyksiä**

2 § Lisärakennusoikeus, joka koskee asuinkerrostalojen korttelialueita (AK)

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat

- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- palvelueteiset.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

### **3 § Rakentamistapa**

Julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan korkealaatuisia ja viimeistelyjä. Teknisten tilojen ja pysäköintitilojen julkisivujen tulee olla samaa laatutasoa kuin muut julkisivun osat ja rakennukset.

Julkisivut, piha- ja kansirakenteet tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisinä. Tontin ja yleisen alueen rajapinta tulee toteuttaa luontevasti ja laadukkaasti.

Rakennusten kerrosten lukumäärät tulee olla vaihtelevia ja massoittelemat tulee olla monimuotoista. Rakennusten värien tulee vaihdella. Kortteleissa 26194-26201 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta.

Asuinkerrostalojen kortteleihin on järjestettävä palvelueteiset.

Asuinkerrostalokortteliin on järjestettävä kierrätyshuone.

Porrashuoneista tulee olla pääsy suoraan pihalle ja myös kadulle, jos rakennus sijaitsee kadun varrella.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten välttämättä leikkauksia ja pengerryksiä mahdollisimman paljon luontoa säästämällä.

Rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

### **4 § Hulevedet**

AK-, P-1- ja YL-korttelialueella vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa

täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

AP-, AO- ja AH-korttelialueella piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

## 5 § Piha-alueet

AO-, AP- ja AH-korttelialueilla pihan ilmeen tulee olla vehreä. Pihalla kasvavaa kookasta puustoa ja avokallioalueita tulee vaalia ja mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava. Pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa mikroilmastoltaan mahdollisimman suotuisaan paikkaan. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

AK-korttelialueella kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Istutusalueet tulee toteuttaa ensisijaisesti vehreinä, kumparemaisina ja yhtenäisinä kokonaisuuksina. Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon. Pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita ei sallita. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa

mikroilmastoltaan mahdollisimman suotuisaan paikkaan. Kansipihan kulkualueiden tulee pääosin olla kivettyjä tai kivituhkapintaisia.

### **Korttelisuunnitelma**

Korttelialueille on laadittu korttelisuunnitelma (Arkkitehdit Tommila Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit ja WSP Finland Oy). Alueen identiteettinä on luonnonläheinen, ekologinen ja lämminhenkinen suhteellisen tiivis uusi asuntoalue, jossa säilytetään merkittävästi virkistysaluetta.

### **Virkistysalueet**

Kaavassa on huomioitu alueelta tunnistettuja luonto-, virkistys- ja maisemallisia arvoja. Suunnittelussa turvataan erityisesti itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys ja virkistysyhteys sekä kehitetään niitä nykyistä toimivimmiksi. Suunniteltu Kehä II:n ylittävä yhdistetty viher-, jalankulku- ja pyöräilyilta yhdistää aluetta Suurpeltoon ja sitä kautta Keskuspuistoon. Vihersillan avulla mahdollistetaan maakuntakaavan mukainen Kehä II:n ylittävä viheryhteys. Kaavaa laadittaessa vihersillan sijainnin on arvioitu toimivan paremmin ekologista ja virkistysverkostoa yhdistävänä linkkinä asemakaavassa esitetyssä paikassa kuin maakuntakaavakartalla. Liito-oravan elinympäristöt suojellaan kaavassa.

Taavinkylän koulun viereen varataan metsäistä aluetta koulumetsäksi (Nygrannak-senkallio). Suunniteltu uusi koulukortteli sijaitsee laajemman virkistysalueen vieressä.

Lähivirkistysalueita koskien on tehty kaavamääräyksiä ympäristön sekä maisemallisten, kulttuurihistoriallisten ja ekologisten arvojen säilyttämisestä.

#### **VP**

Puisto.

#### **VL**

Lähivirkistysalue.

### **VL-1/s**

Lähivirkistysalue, jonka luonne tulee säilyttää. Alueella suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaisia, että alueen luonnonolot eivät olennaisesti muutu. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata.

### **VL-2/s**

Lähivirkistysalue, jolle ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja. Alueella suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaisia, että alueen luonnonolot eivät oleellisesti muutu. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata.

### **y-1**

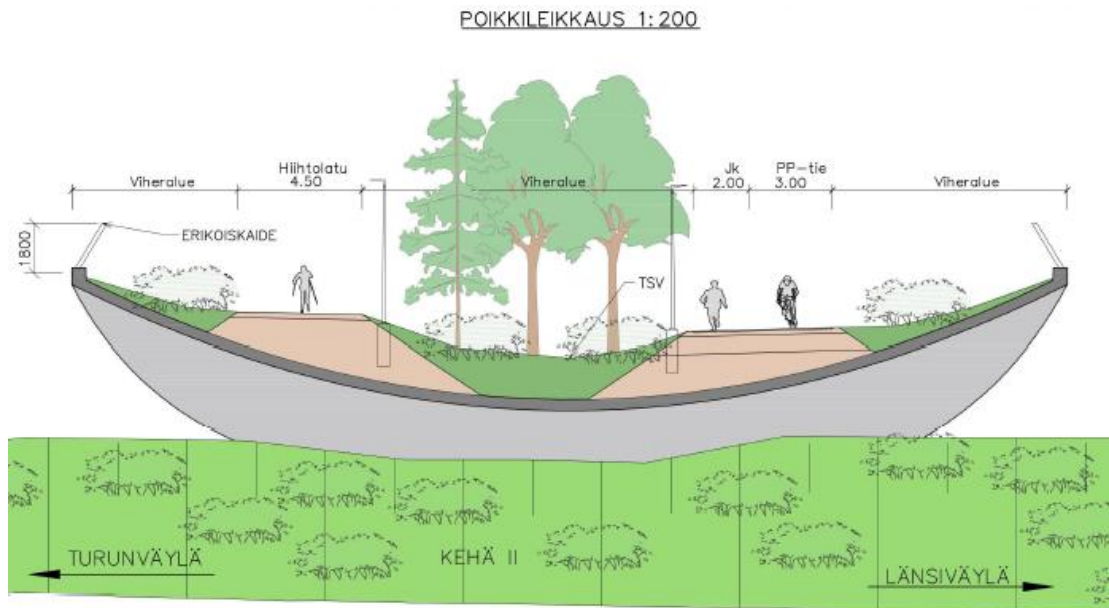
Liikennealueen ylittävä jalankulku- ja pyöräilysilta, joka toimii myös ekologisen yhteytenä. Silta on rakennettava vähintään 25–35 metriä leveänä vihersiltana ja sillalle tulee varata riittävästi kasvualustaa puiden istuttamista varten.

Kaavaratkaisun avulla parannetaan alueen läpi kulkevaa itä-länsisuuntaista virkistys- ja ekologista yhteyttä, jonka Kehä II:n rakentaminen on aikanaan katkaissut. Samalla toteutetaan jo maakunta- ja yleiskaavatasoilla tunnistettu viheryhteys Kehä II:n yli.

Kaavan yhteydessä tilattiin konsulttitoimisto Rambollilta vihersillan teknistaloudellinen selvitys, jossa tarkasteltiin mahdollisuutta toteuttaa vihersilta Kehä II:n yli. Tavoitteena sillalle oli se, että se toimisi pieneläinten ja tulevaisuudessa myös liito-oravien ekologisen yhteytenä Kehä II:n yli. Sillan toisessa reunassa kulkisi erotellut jalankulku- ja pyöräiliikenne. Poikkileikkaukseltaan loivan paraabelin muotoinen silta mahdollistaisi runsaasti kasvualustaa sillan keskelle sijoitettaville puille ja sillan muoto ei edellyttäisi pilareiden rakentamista Kehä II:n välikaistalle. Kaareva rakenne on teknisesti tavanomaista siltaa haastavampi rakenne, mutta sillan betonin määrä on huomattavasti vähäisempi kuin perinteisissä betonisilloissa, tämä rakenne vähentäisi sillan materiaalmäärää ja -kustannuksia, mikä tarkoittaisi pienempiä ilmastovaikutuksia Hiilineutraali Espoo 2030- tavoitteen mukaisesti. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia tarkemmin kasvillisuuden sijoittelua esimerkiksi sillan toiselle puolelle, jolloin ekologisesta yhteydestä olisi mahdollista tehdä leveämpi.

Sillan on ajateltu palvelevan lumisina talvina myös osana Espoon latuverkostoa ja sillan avulla on tarkoitus kehittää latuverkostoa Mankkaan ja Keskuspuiston välille. Latu voitaisiin toteuttaa niitypohjaisena, jolloin se täydentäisi Espoon niittyverkostoa ja hiihtokauden ulkopuolella latupohja voisi toimia osana ekologista yhteyttä.





Poikkileikkaus suunnitellusta vihersillasta. Ramboll Finland Oy.



Viistoilmakuva suunnitellusta vihersillasta. Ramboll Finland Oy.

#### 4.3.2. Liikenne

##### Ajoneuvoliikenne

Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Kranninpelto -niminen kokoojaku, joka on suunniteltu bussiliikenteelle "pistona" kiertoliittymään, mutta myös jatkumaan pohjoiseen Kruununtielle. Asemakaavassa on estetty läpiajoliikenne Mankaan pientaloalueelle. Kehä II:n liikennealuetta on hieman muutettu, jotta

Kranninpelto -kokoojaku saadaan Lukusolmusta rakennettua katualueelle. Lisäksi myös virkistysaluetta muutetaan kaduksi.

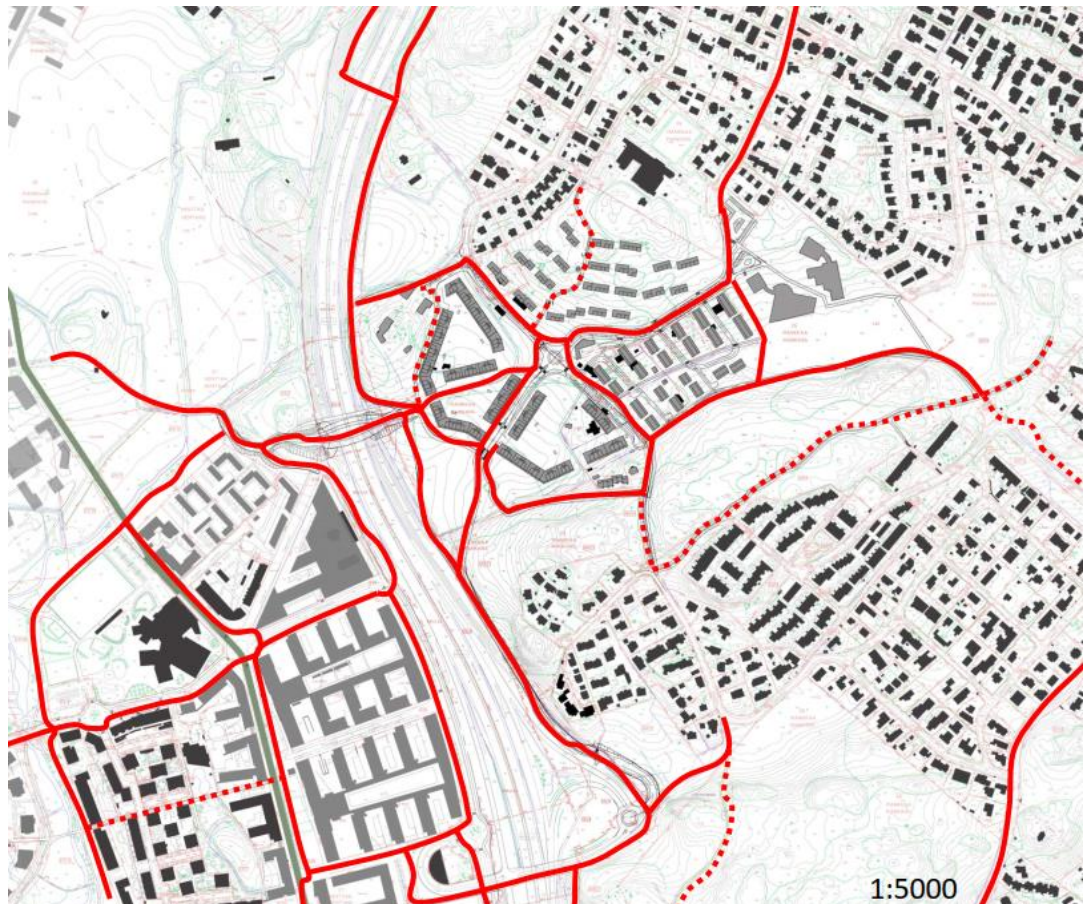
Kranninpellon ennusteliikennemäärä on noin 2 000 ajon./arkivrk ja tilanteessa, jossa katuyhteys on läpiajettava (Lukusolmu  $\leftrightarrow$  Kruununtie)

Kranninpellon ajorata on 6,5 m leveä. Tonttikatujen ajorataleveydet ovat 5,5 m siten, että kadunvarsipysäköinti ei sijaitse ajoradalla vaan pysäköintitaskuissa. Tonttikatuille on osoitettu melko paljon kadunvarsipysäköintiä, yhteensä 85 autopaikkaa.

### Jalankulku ja pyöräily

Kranninpellon varressa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie 3,5 m leveänä. Kaava-alueen keskellä sijaitsee alueen tärkein itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen reitti, joka yhdistää Mankkaan ja Keskuspuiston. Uudelle vihersillalle on suunniteltu myös hiihtoreitti. Kehä II:n suunnassa kulkee pyöräilyn nykyinen seutureitti.

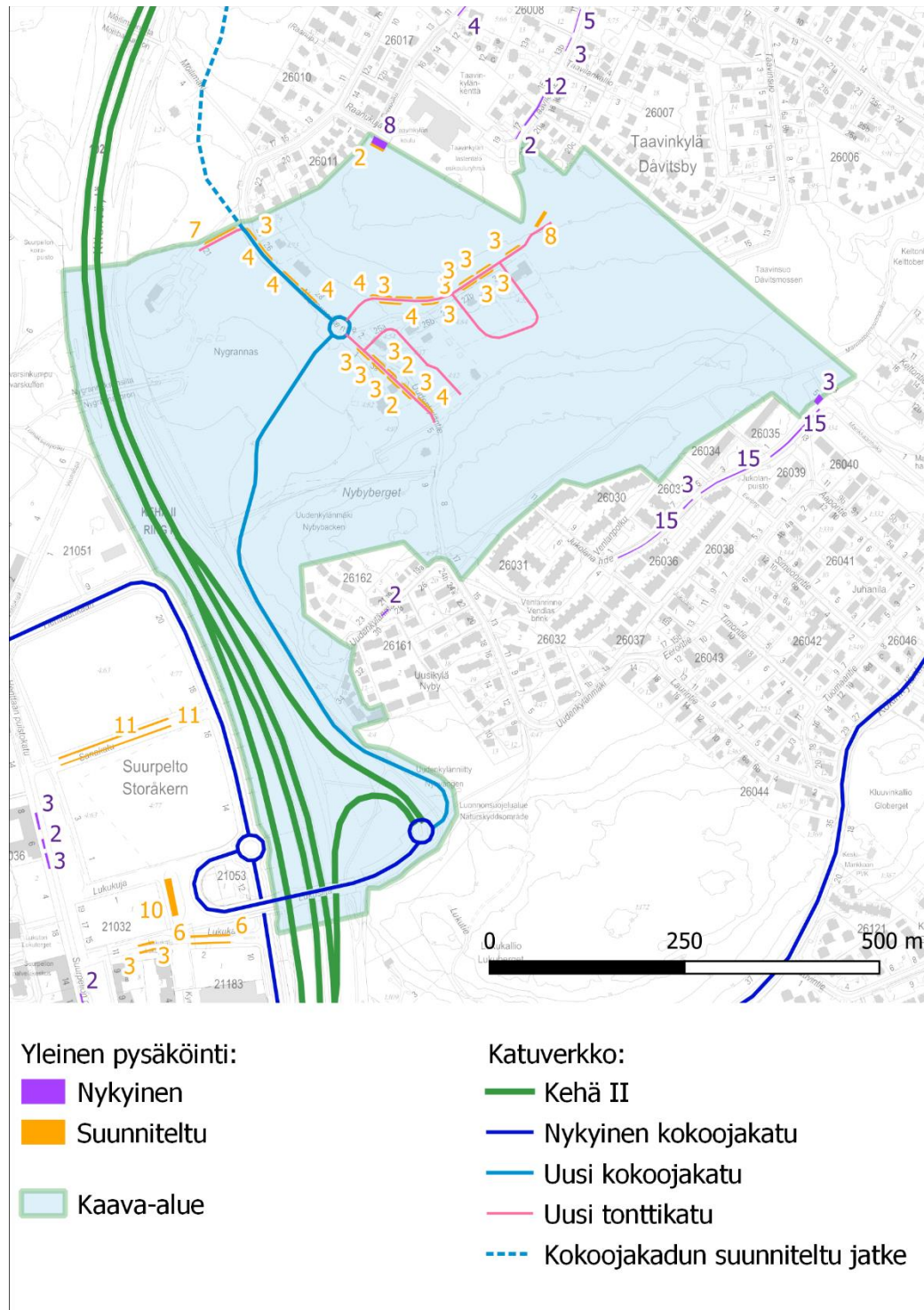
Alueen tonttikatuille esitetään myös ajoratojen rinnalle yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet 3,5 m levyisinä mm. käytettävyyden, yhteyksien jatkuvuuden yms. perusteella.



Kuva: pyöräliikenteen reittikaavio

## Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Yleiset pysäköintipaikat (yhteensä 85 ap, eli noin 1 ap / 800 k-m<sup>2</sup>) sijoittuvat pääasiassa uusien katujen varsille pysäköintitaskuihin. Raanukujan päässä sijaitseva pysäköintipaikka kaavoitetaan yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).



Kuva: yleiset pysäköintipaikat

Asemakaavan pysäköintimääräyksen 1 § mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot AK ja AP-1 kortteleissa 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- Asunnot AO ja AP-2 kortteleissa 2 ap / asunto
- Liiketilat 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>
- Toimistot 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
- Julkiset lähipalvelut 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa
- Liiketilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>
- Toimistot 1 pp / 80 k-m<sup>2</sup>, joista puolet oltava katetussa tilassa
- Julkiset lähipalvelut 1 pp / 80 k-m<sup>2</sup>.

AP-1- ja LPA-korttelialueilla maan pinnalle rakennettavat autopaikat on jäsenneltävä istutuksin.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

LPA korttelialueella saa (ja tulee) järjestää ajoyhteydet. Sähköautojen latauspisteet tulee toteuttaa kaikilla autopaikoilla. Lisäksi ajoyhteys tulee toteuttaa hidaskatumaaisena, jossa ajonopeudet ovat enintään 20 km/h.

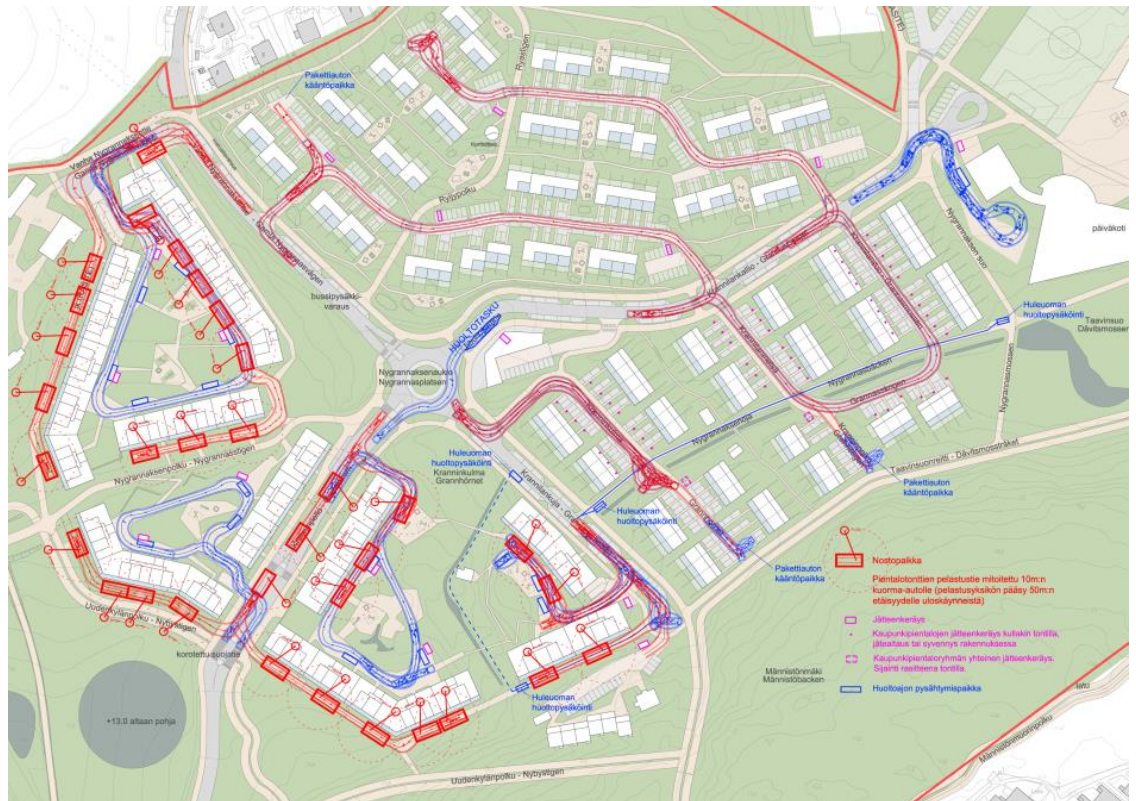
AP-2 korttelialueella ajoyhteydet on toteutettu pihakatuna, jossa peruuttaminen kadulle sallitaan, mikäli näkemät huomioidaan. Tonttien kapeudesta johtuen autopaikat voivat olla myös peräkkäisiä. Kadun varteen, lähemmäksi kuin 4m, ei sallita näköesteitä, kuten roskakatoksia ja aitoja, jotka ovat yli 80 cm korkeita. Keskitetty jätehuolto olisi myös toivottavaa.

AK korttelialueella pysäköinti on pihakannen alla, jolloin pihakansi pitää mitoittaa raskealle ajoneuvolla - kuten pelastus ja jätehuolto. Ajoneuvon painorajoitus tulee ilmoittaa selkeästi kyltillä jokaisen kulkureitin yhteyteen.

Niillä korttelialueilla, joissa pelastus- ja huoltoajo käyttävät samoja ajoväyliä, tulee huoltoajoneuvoille osoittaa pysähtymispaikat pelastustien ja nostopaikkojen ulkopuolelta. Jatkosuunnittelussa, jätekatosten keskittämistä lähemmäksi katua tutkitaan.



Kuva: huoltoajoneuvon (10m pitkä ajoneuvo) ajouratarkastelu



Kuva: Pelastustiet ja nostopaikat. Taustalla (sinisellä) huoltoajoneuvon ajouratarkastelu.

## Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Alue tukeutuu vahvasti Kehä II:n ja Suurpellon kautta ajaviin bussilinjoin.

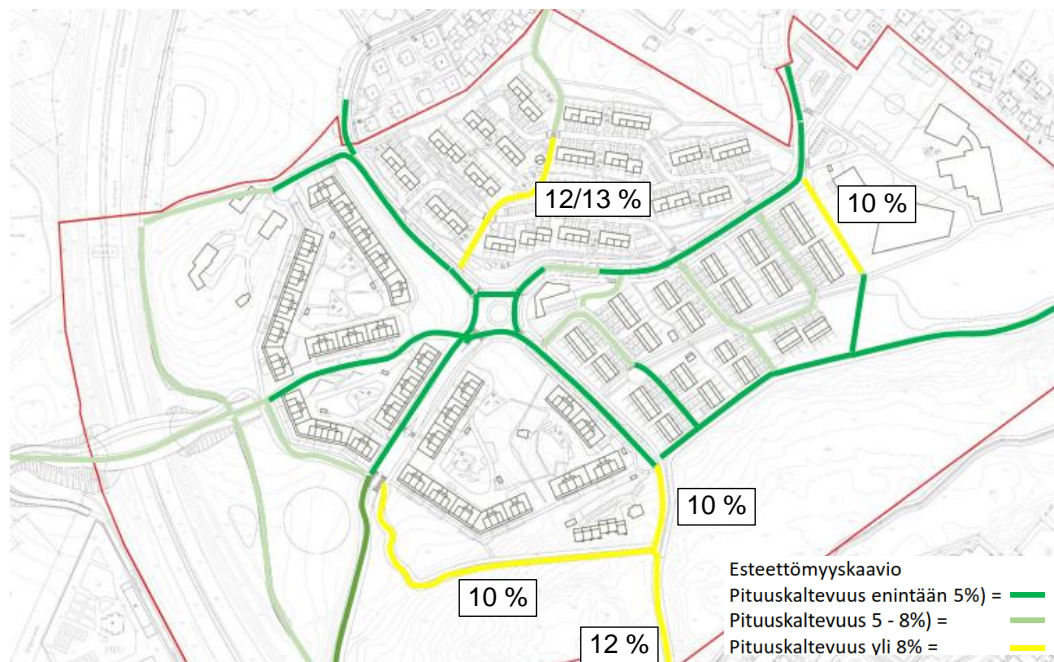
Suunnittelun selkärangana toimii Kehä II:n suuntainen Kranninpelto -niminen kokoojakatu, joka on suunniteltu bussiliikenteelle ”pistona” kiertoliittymään, mutta myös jatkumaan pohjoiseen Kruununtielle.

Bussipysäkeille on asemakaavassa varattu tilaa kiertoliittymän poistumishaaroissa.

## Esteettömyys

Esteettömyyden perustaso täyttyy, vaikka maasto on paikoin jyrkkäpiirteistä. Katujen (jalkakäytävien) pituuskaltevuus on enintään 8%. Krannilankallio (Kiertoliittymästä koilliseen) on kaduista jyrkin ja sen pituuskaltevuus on 8% noin sadan metrin matkalta.

Ryijypolku, joka palvelee tulevaa bussipysäkkiä, on jyrkimmillään 11%, mutta Krannilankallion jalkakäytäviä kiertäen päästään tuohon 8%:iin.



Kuva: Esteettömyyskaavio

### 4.3.3. Palvelut

Suunnittelualueen itäreunaan Taavinkylän koulun läheisyyteen kortteliin 26007 on osoitettu varaus uudelle koululle ja päiväkodille, jotka voivat palvella laajempaa aluetta. Tämän yhteyteen on mahdollista sijoittaa lisäksi mm. puistopalveluita, kuten peilikenttä ja leikkipaikka.

Suunnittelualan keskiosaan keskeiselle paikalle kortteliin 25195 on varattu palvelu- ja liikerakennusten sekä energiahuollon korttelialue, joka voi toimia esimerkiksi palvelutilana tai liikepaikkana.

#### **4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto**

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma tullaan päivittämään myöhemmin, mutta kuitenkin ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kerrostalokorttelit on alustavasti suunniteltu mahdolliseksi liittää Suurpellon imujätejärjestelmään, mutta se edellyttää suurta investointia järjestelmän laajentamiseksi.

#### **4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus**

Alueen maaperä koostuu kallio- ja moreeniselänneistä sekä savikkolaaksoista. Alueen topografian johdosta alueen rakennettavuus vaihtelee normaalisti rakennettavasta vaikeasti rakennettavaan. Merkittävä osa kaava-alueesta on kuitenkin normaalisti rakennettavaa.

Suunnittelualan matalimmilla kohdilla sijaitsevat alueet ovat potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Rakennussuunnittelun yhteydessä suositellaan alueella tehtäväksi tarkentava kartoitus, jossa selvitetään jo hapettuneen maa-aineksen ja vielä pelkistyneessä tilassa olevan rikkipitoisen maa-aineksen välinen vaihettumisvyöhyke. Kartoitustietoja hyödynnetään rakennussuunnittelun yhteydessä mm. materiaalivalinnoissa, sillä sulfaatilla on terästä ja betonia syövyttävä vaikutus. Hapontuottopotentiaali ja kokonaisrikkipitoisuus ohjaavat myös mahdollisten kaivumassojen loppusijoitusta sekä hulevesien käsittelytarvetta.

Sulfidisavialueella hulevesien ohjaamisessa on eduksi suosia viivytyksaltaita, jotta alueellinen pohjavedenpinta ei tarpeettomasti laske. Sulfidisavi ei pääsääntöisesti aiheuta ongelmia huleveden laatuun, mikäli pohjaveden pinnan alapuolella esiintyneet potentiaaliset happoa tuottavat maa-ainekset eivät pääse hapettumaan.

Kaava-alueelta ei ole tunnistettu pilaantuneita maa-alueita.

### **4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö**

Kaavassa on merkitty eko-1-merkinnällä liito-oravan elinympäristön läpi linjattavan kadun poikki kulkeva ekologinen yhteystarve, jonka avulla varmistetaan liito-oravan puustoisten latvusyhteyksien säilyminen.

#### **eko-1**

Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Kaavassa on osoitettu osa julkisten lähipalveluiden korttelialueen pihasta alueeksi, jonka metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.

#### **4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet**

Alueelta on tunnistettu sekä luonnonsuojelualailta suojeltuja luontoarvoja, että muinaismuistolailta rauhoitettuja muinaisjäänköksiä, jotka on huomioitu asemakaavamääräyksissä. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on neuvotellut Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa alueen luontoarvojen ja suunnitellun maankäytön yhteensovittamisesta.

Asemakaavassa osoitetaan seuraavia suojelumääräyksiä:

##### **s-1**

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

##### **sm**

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänköksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Muinaisjäänkösten alue on osa Dåvitsbyn keskiaikaista kylämäkeä. Lisäksi alueella sijaitseva kivimuuri suojellaan.

##### **sr**

Suojeltava rakennus tai rakennuksen osa, jota ei saa purkaa. Suojelu kohdistuu rakennuksen julkisivuun, mukaan lukien sen katto, ikkuna- ja oviaukotus, hahmo, materiaalit ja värytys. Korjauksissa on käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värejä. Palauttavia korjauksia saa tehdä. Toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kaavassa suojellaan Nygrannaksen tilakeskus pihapiireineen, Krannilankujan päässä sijaitseva 1930-luvulla rakennettu mansardikattoinen rakennus ja muutamia talousrakennuksia.



#### 4.6. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelutyön yhteydessä päivitettiin aiemmin laaditut melutarkastelut uusien maankäyttö- ja rakennusten sijoitteluperiaatteiden, liikenne-ennusteiden sekä katujen linjausten ja tasausten perusteella.

Korkeimmat melutasot kohdistuvat Kehä II:n läheisyyteen sijoittuvien rakennusten julkisivuihin. Päiväaikana uloimpiin julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan 65 dB päiväaikaisia keskiäänitasoja ja 58 dB yöaikaisia keskiäänitasoja.

Korkeimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot huomioiden julkisivujen äänitasoero-vaatimukseksi  $\Delta L$  saadaan asuinrakennuksille 30 dB (65 dB - 35 dB = 30 dB). Muiden rakennuksien osalta tulee YMA 796/2017 vähimmäisäänitasoero 30 dB mitoittavaksi.

Kehä II:n puolella parvekkeiden rakenteiden äänieristävyyttä (äänitasoeroa) koskeva vaatimus on  $\Delta L = 13$  dB (= 58 – 45 dB, yöajan ohjearvo mitoittava). Mikäli parvekkeita sijoitetaan julkisivuille, joilla ohjearvotasot eivät ylity, ei niihin välttämättä tarvitse asentaa parvekelasituksia. Parvekelasituksia valittaessa tulee varmistua riittävästä ääneneristävyydestä.

Uudenkylänmäellä oleville tontille on esitetty tonttimeluaita, jotta piha-alueiden melutason ohjearvot täyttyvät. Asuinalue sijaitsee kallion päällä ja lähellä Kehä II:ta, joten se on hankala muuten suojata melulta.

Vanhan Nygrannaksentien koillispuoleisen AP-korttelin piha-alueet, jotka avautuvat kadulle päin, tulee suojata melulta rakenteellisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) ilmanlaatuvohykkeet on otettu huomioon asuinkorttelien sijoittamisessa Kehä II:n läheisyyteen. Asuinrakennusten etäisyys Kehä II:sta on riittävä, jotta HSY:n minimietäisyytät täyttyy.

#### **Melun ja ilmanlaadun huomioimista koskeva kaavamääräys (6§)**

Parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Kehä II:n läheisyydessä sijaitsevien rakennusten tuloilma tulee ottaa ullakontasolta ja

sisäpihan puolelta. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta mahdollista tekniikkaa.

#### 4.7. Nimistö

Mankkaan kaupunginosan luoteisosa on kuulunut Dåvitsbyn kylään, joka syntyi 1400-luvulla. Kun kylän alkutalo Dåvits jakautui, toista taloa alettiin kutsua nimellä *Nygrannas*, johon sisältyy naapurina merkitsevä sana *granne*. Nykyisin **Nygrannas** on käytössä myös alueennimenä.

Nygrannaksen tilan mukaan annettiin 1974 kadunnimi **Nygrannaksentie – Nygrannasvägen**. 80-luvulla kadun pohjoispään linjausta muutettiin. Nyt katuverkon edelleen muuttuessa nimi säilyy pohjoisella osuudella, jossa sillä on eniten osoitekäyttöä. Omaksi kadukseen tuleva eteläinen osuus saa nimen **Vanha Nygrannaksentie – Gamla Nygrannasvägen**.

Vanhasta kallionnimestä *Nygrannasberget* saadaan viheralueennimi **Nygrannaksenkallio – Nygrannasberget**. Nygrannas-aiheisia nimiä ovat myös muun muassa **Nygrannaksenaukio** ja **Nygrannaksensilta**.

Jotta Nygrannas ei toistu kaavanimissä liikaa, Nygrannaksenaukiolta lähtevien sivukatujen nimissä **Krannilankuja – Grannasgränden** ja **Krannilankallio – Grannasberget** käytetään siitä muokattua vähän erilaista alkuosaa. Etelästä vanhan peltoalueen yli tulevalle uudelle katu yhteydelle annetaan puolestaan nimi **Kranninpelto – Grannåkern**, joka perustuu suomen murren sanaan *kranni* 'naapuri' ja ruotsin sanoihin *granne* ja *grannåker*. *Krannila*-nimiä oli jo alueen 1980-luvulla laadituissa, toteuttamatta jääneissä suunnitelmissa. Naapuripitäjästä Nurmijärveltä tunnetaan vanhat tilan nimet *Krannila* Kirkonkylässä ja *Kranni* Palojoella. Myös *Grannas* on tuttu perinteisestä asutusnimistöstä, sillä muualla Uudellamaalla on useita sennimisiä tiloja.

Kylämäen lähipeltojen kohdalle annetaan viheralueille nimet **Dåvitsbynmäki**, **Dåvitsinpelto** ja **Nygrannaksenpelto**. Asutusnimien *Dåvits* ja *Dåvitsby* mukaan annettua nimistöä on ollut lähistöllä jo pitkään. Esimerkiksi **Taavinsuo – Dåvitsmossen** on ollut jo 1960-luvulla kadunnimenä ja 70-luvulta lähtien myös puistonimenä. Puisto jatkuu tällä nimellä suonokossa Nygrannaksen kaava-alueelle. Vanhastaan suota on tosin kutsuttu nimellä *Nygrannasmossen*, mistä saadaan polunnimi **Nygrannaksensuo**. Suonlaidan pitkä ulkoilutie nimetään **Taavinsuonreitiksi**. Taavinkylästä Nygrannakseen johtava **Ryijypolku** on nimetty 80-luvulla. Sen kudonta-aihepiiri perustuu tilannimeen *Vävars* (*vävare* 'kutoja').

Nygrannaksen eteläpuolisen suurkorttelin nimi **Uusikylä – Nyby** tulee asumuksenimestä *Nyby*. Kadunnimi **Uudenkylänmäki** säilyy, mutta lyhyemmän katuosuuden nimi **Uudenkyläntie** (1974) joudutaan poistamaan, koska katuverkko muuttuu ja Vantaalla on samanniminen katu. Ulkoilutiekseksi jäävä mäkinen tieosuus nimetään sen sijaan **Uudenkylänahteeksi**. Sen sivupolulle annetaan nimi **Uudenkylänpolku**, ja viheralueelle merkitään nimi **Nybyberget** vanhan kallionnimen mukaan.

Toisen naapurikulmakunnan nimi **Juhanila** on peräisin omakotitonttien palstoituksen ajalta 1900-luvun puolessavälistä ja perustuu Vanhan-Mankkaan tilan tuolloisen omistajan pojan etunimeen *Juhani*. Siitä siirryttiin viimeistään 60-luvulla aihepiirinimeämiseen Jukolan veljesten mukaan **Eerontiehen** asti. Myöhemmin on annettu myös nimet **Venlanpolku** ja **Männistönmuorinpolku**. Mäntymetsäinen viheralue Nygrannaksen ja Juhanilan välissä saa nyt saman aihepiirin nimen **Männistönmäki**.

## 5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Asemakaava toteuttaa yleiskaavassa määritellyjä tavoitteita kaavoittaa suunnittelualue rakennetuksi alueeksi ja virkistysalueeksi. Kaavassa turvataan virkistys- ja ekologiset yhteydet. Tiivis rakentaminen toteuttaa Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

### 5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Nygrannaksen asemakaava muodostaa liitosalueen Suurpellon ja Mankkaan pientaloalueen välille. Kaavaratkaisun toteutuessa osa alueen vanhemmasta rakennuskannasta korvataan uudella ja tehokkaammalla rakentamisella. 1800-luvulta peräisin oleva Nygrannaksen tilakeskus sekä 1930-luvulla rakennettu mansardikattoinen rakennus ja muutamia talousrakennuksia suojellaan kaavassa. Asemakaava mahdollistaa monipuolisesti erilaista asuntorakentamista. Alueen luonne muuttuu rakennetumaksi.

### 5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Lukusolmun eritasoliittymä on nykyisin vajaakäytössä ja alueen olevaa katuverkkoa ei pystytä helposti leventämään kokoojakatumitoitukselle riittäväksi. Liikenneverkon suunnittelun selkärankana onkin uusi Kranninpelto-niminen kokoojakatu Lukusolmun liittymästä suunnittelualueen keskellä sijaitsevaan kiertoliittymään. Kiertoliittymästä on lisäksi järjestetty kolme aluetta palvelevaa katuyhteyttä. Luoteisin näistä voi jatkossa palvelua kaava-alueen pohjoispuolelle kaavoitettavia uusia alueita.

Asemakaava ei aiheuta läpiajoliikennettä nykyisille pientaloalueiden tonttikaduille.

Alueelle on tehty liikennemäärälaskelmat (alueen liikenteen suuntautuminen nykyiseen ja rakennettavaan katuverkostoon) erilaisilla liikenneverkkovaihtoehdoilla. Laskelmien tulosten perusteella liikenneverkkoa on tarkasteltu edelleen mallilla, jossa uuden alueen vaikutus oleviin liikennemääriin on mahdollisimman vähäinen. Liikenneennusteen pohjalta arvioiden paras liikenneverkkomalli on seuraava:

- Aluetta syöttävä pääreitti suuntautuu liikenneympyrästä lounaaseen, Lukusolmun liittymään (Kranninpelto).
- Oleva katuyhteys liikenneympyrästä kaakkoon levennetään kaavoitettavalla alueella (Krannilankuja) ja sen jatke säilytetään nykyisellä mitoituksella ns. tuki/hätäreittinä (Uudenkylänahde, läpiajo ei ole sallittu).
- Oleva katuyhteys liikenneympyrästä koilliseen levennetään kaavoitettavalla alueella (Krannilankallio). Yhteys säilyy katkaistuna, ts. Taavinkylän koulun ja uuden YL-korttelin väliin ei esitetä ajoyhteyttä Taavilantielle.
- Oleva katuyhteys Möilimäen suuntaan levennetään kaavoitettavalla alueella (Vanha Nygrannaksentie) siten, että sen linjauksessa ja mitoituksessa on huomioitu paitsi mahdollisten tulevien pohjoisten alueiden liikennemäärät, myös sen viereisen liito-oravan ydinalueen suojelumääräys sekä bussilinja/pysäkkivaraus. Ajoyhteys Möilimäen suuntaan katkaistaan kaava-alueen pohjoisreunalla ja mahdollinen uusi ajoyhteys uusille pohjoisille alueille osoitetaan sen länsipuolelle.

Läpiajota on tarvittaessa helppo tilannekohtaisesti rajoittaa tai helpottaa sulkeamalla/avaamalla läpiajot koilliseen, kaakkoon ja luoteeseen.

Lukusolmun liittymän ja Kranninpellon Kehä II:n varren osuuden järjestelyistä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa katualueen tilavaruksen, liikenneturvallisuuden, kadun kuivatuksen sekä liito-oravien alueiden ja -yhteyksien osalta.

Uusi kokoojakatu on suunniteltu myös bussiliikenteen reitiksi.

Jatkosuunnittelussa kortteleissa 26191 ja 26192, tärinä tulee vielä huomioida paikassa, jossa korotettu suojatie ylittää Kranninpelto -kadun.

### **5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan**

Suunnitelman toteuttaminen muuttaa nykyisen metsäisten selänteiden, kulttuurimaiseman ja väljien pientalokiinteistöjen alueen tiiviimmin rakennetuksi asuinalueeksi. Vaikutus maisemaan on merkittävä. Puustoa kaadetaan, kalliota ja maastoa muokataan, täytetään ja louhitaan, jotta uudet rakennukset ja kadut voidaan toteuttaa alueelle. Olevaa katuverkostoa hyödynnetään kuitenkin mahdollisimman paljon verkoston pohjalla ja jyrkässä maastossa hyödynnetään rinneratkaisuja, joiden avulla pyritään välttämään turhaa louhimista. Riittävän loivien kulkuyhteyksien toteuttaminen ja rakentaminen rinteeseen vaatii kuitenkin paikoin voimakastakin maaston muokkausta.

Rakentamisen myötä osa alueen hiilinieluista poistuu. Alueella säilyy kuitenkin myös laajoja viheralueita, joiden ympäristö ja puusto säilytetään. Männistönmäen ja Nybybergetin lähivirkistysalue säilyy laajana metsäisenä selänteenä alueen eteläosassa

ja alueen pohjoisosassa säilyy Nygrannaksenkallion metsäinen lakialue, joka palvelee myös koulumetsänä. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Dåvitsbynmäen ympärillä säilyy jatkossakin avointa Nygrannaksenpellon aluetta. Taavinsuon soinen ja metsäinen lähivirkistysalue säilyy rakentamattomana, harvinaisten sammalten elinympäristönä.

Alueen merkittävimmät luontoarvot, kuten liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat säilytetään asemakaavassa suojelumerkinnöillä ja ekologisten yhteyksien jatkuminen turvataan. Kranninpellonkatu halkaisee liito-oravan ydinalueen, mutta varsinaiset liito-oravan pesäpuut sijaitsevat kauempana kadun linjauksesta. Tarkemmassa katusuunnittelussa tulee varmistaa, että kadun rakentaminen voidaan toteuttaa mahdollisimman paljon olevaa puustoa säilyttäen ja yhteyttä sekä ydinaluetta tukevaa uutta puustoa istuttaen. Rakentamisvaiheessa liito-oravan kannalta keskeinen kapea, puustovyöhyke tulee suojata asianmukaisesti, jotta voidaan varmistua sen säilymisestä, myös säilytettävien puiden vesitasapainon säilyminen tulee varmistaa.

Rakentaminen vaikuttaa hulevesien määrään ja virtaukseen. Kaava-alueen hulevedet pyritään hallitsemaan, viivyttämään ja mahdollisuuksien mukaan imeyttämään kaava-alueella. Alue lukeutuu tulvaherkän Gräsanojan valuma-alueeseen, joten kaava-alueen hulevesien viivytyksivaade on hieman tavanomaista suurempi. Alueella pyritään suosimaan vettä läpäiseviä pintoja hulevesien muodostumisen ehkäisemiseksi. Kaavatyön yhteydessä on laadittu suunnitelma korttelikohtaisesta hulevesien käsittelystä. Valuma-alueen tulvaherkyyden vuoksi korttelialueilla on tavallista suurempi hulevesien hallintavelvoite: hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella 1,5 m<sup>3</sup> jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> kohden. Liikenneväylien alueiden hulevesiä tulee hallita myös laadullisesti läheisten virtavesien vedenlaadun turvaamiseksi. Virkistysalueilta on varattu tilaa myös alueelliseen hulevesien hallintaan.

Asemakaava mahdollistaa yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaiset virkistysyhteydet kaava-alueen halki. Virkistysyhteyden toteutuminen Kehä II:n yli on kuitenkin haasteellista johtuen liikenneväylän leveydestä ja sitä reunustavista meluseinistä. Viheryhteys toteutuu osissa: virkistysyhteydet ylittävät Kehä II:n siltoja pitkin, Lukupuro virtaa Kehä II:n ali ja liito-oravien on kapeimmista kohdista mahdollista ylittää liikenneväylä liitämällä. Yhteydet ovat kuitenkin heikkoja ja niitä on tarkoitus parantaa kaavassa osoitetun vihersillan rakentamisen avulla. Kaava-alueelle on laadittu suunnitelma Kehä II:n ylittävän vihersillan rakentamiseksi. Silta on suunniteltu siten, että se toimii paitsi ekologisena yhteytenä, myös jalankulun, pyöräilyn ja hiihdon mahdollistavana yhteytenä Suurpellon ja Keskuspuiston suuntaan. Vihersillalle on suunniteltu istutettavan puustoa, jolloin se palvelisi muun muassa liito-oravan ja muiden pienisäkkäiden ekologisena yhteytenä, myös muun muassa peurat voisivat hyödyntää yhteyttä liikkueessaan Mankkaalta Keskuspuistoon.

Vihersillan rakentamisen voidaan tulkita liittävän Kehä II:n halkoman historiallisen Dåvitsbyn kylämäen palaset maisemallisesti yhteen. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin selvittää tarkemmin, miten sillan perustukset toteutetaan alueen arkeologinen perintö huomioiden. Alueen maaperää on kuitenkin muokattu merkittävästi jo nykyisen

sillan ja Kehä II:n rakentamisen myötä, joten ei ole tiedossa, kuinka paljon arkeologisia arvoja alueella on säilynyt.

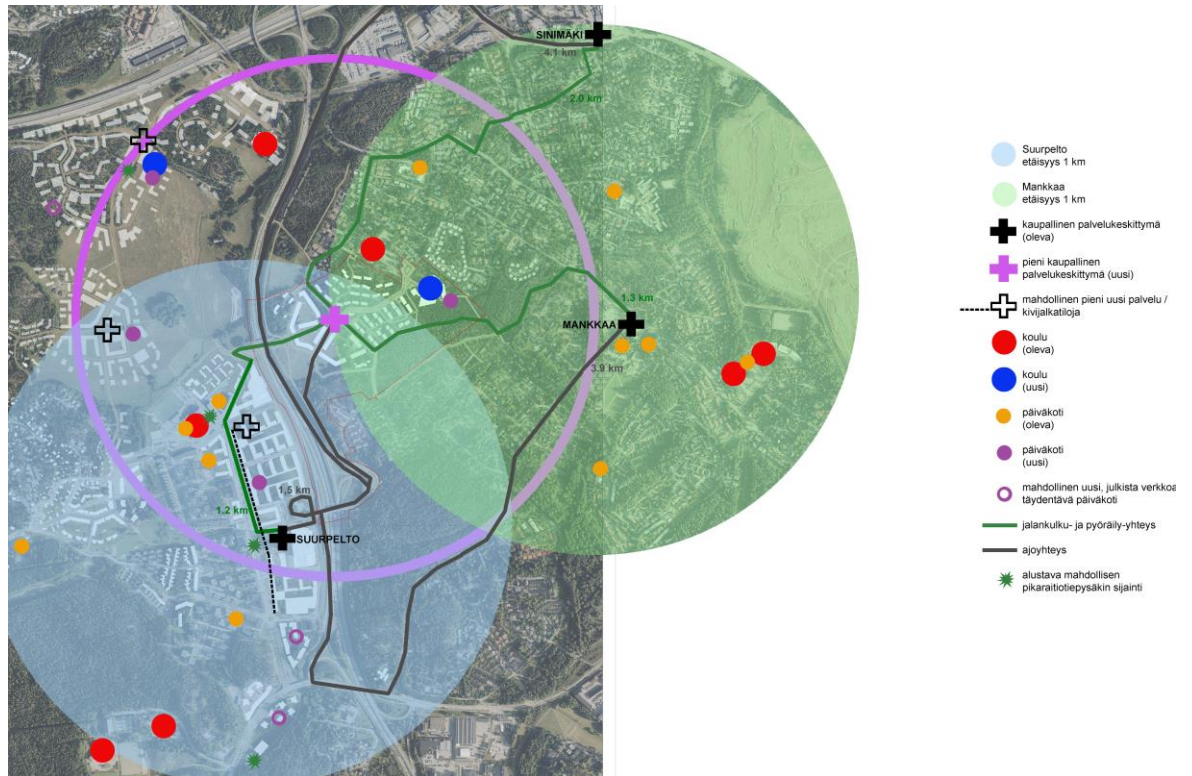
Nygrannaksen tilakeskuksen lähiympäristö on säilynyt avoimena ja vanha kylämäki erottuu maisemassa edelleen metsäisenä saarekkeena, kylänmäkenä, peltojen keskellä. Kaavoituksen myötä, kylämän rooli muuttuu, kun itäpuolelle rakentuu uusi tilakeskusta rajaava asuinkortteli. Kylämän pohjois- ja eteläpuolella säilyy kuitenkin rakentamatonta aluetta, minkä johdosta kylämäki hahmottuu maisemakuvassa jatkosakin, etelästä tai pohjoisesta tarkastellen.

#### **5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)**

Alueen rakentaminen tarjoaa monipuolisesti erilaisia asumismuotoja hyvien julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee lähin koulu Taavinkylän koulu. Opinmäen koulukeskus päiväkotineen sijaitsee Suurpellossa Kehä II:n toisella puolella. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Suurpellon keskustassa ja Mankkaan keskustassa. Nämä sijaitsevat molemmat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lähimmät kaupallisten palvelujen keskittymät ovat:

- Kauppakeskus Suuris Suurpellossa, matkan pituus 1.2 km (jalankulku- ja pyöräily-yhteys) ja 1.5 km (ajoyhteys)
- Kauppakeskus Mankkaanportti Mankkaalla, matkan pituus 1.3 km (jalankulku- ja pyöräily-yhteys) ja 3.9 km (ajoyhteys)
- Kauppakeskus Sinikallio Sinimäessä, matkan pituus 2.0 km (jalankulku- ja pyöräily-yhteys) ja 4.1 km (ajoyhteys).

Kaavassa on varattu tilat uudelle koululle ja päiväkodille, jotka voivat palvella laajempaa aluetta. Alueen rakentaminen osaltaan tukee erityisesti Suurpellon palveluiden toimintaedellytyksiä tarjoamalla niille uutta asiakaspohjaa. Suunnittelualueen keskelle on suunniteltu uusi pienehkö palvelu- ja liikekortteli.



Lähipalvelut ja etäisyydet. Arkkitehdit Tommila Oy.

Kaava-alueen rakentamisen myötä lähivirkistykseen käytetyn ympäristön pinta-ala pienenee, mutta latuyhteyden sisältävän vihersillan rakentamisen myötä yhteydet Keskuspuiston laajoihin virkistysalueisiin paranevat. Asuinalueiden yhteydet virkistys-alueille ovat hyvät.

Kaavassa esteettömyyden perustaso täyttyy, vaikka maasto on paikoin jyrkkäpiirteistä. Katujen (jalkakäytävien) pituuskaltevuus on enintään 8%. Krannilankallio (kiertoliittymästä koilliseen) on kaduista jyrkin ja sen pituuskaltevuus on 8% noin sadan metrin matkalta. Ryijypolku, joka palvelee tulevaa bussipysäkkiä, on jyrkimmillään 11%, mutta Krannilankallion jalkakäytäviä kiertäen päästään tuohon 8%:iin.

Massoittelulla pyritään luomaan näyttävä kokonaisuus, jonka identiteettinä on luonnonläheinen, ekologinen ja lämminhenkinen suhteellisen tiivis uusi asuntoalue, jossa säilytetään merkittävästi virkistysaluetta. Korttelisuunnitelmassa on tukittu rakennusten varjostusta ja rakennukset on sijoitettu siten, että ne eivät aiheuta merkittävää haitallista varjostusta olemassa oleville tonteille verrattuna nykytilanteeseen.

Nygrannaksen tilakeskus suojellaan kaavassa. Tilakeskus sijoittuu Dävitsbyn keskiaikaiselle kylämäelle, joka ulottuu myös osittain rakennettaville alueille. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

## 5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää, koska se sijoittuu olevien kaupunginosien väliin täydentäen näin ollen kaupunkirakennetta ja tukeutuen Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Lähialueella on olemassa olevia päiväkotij- ja koulu- palveluita ja julkista liikennettä. Uusi asukasohja luo mahdollisuuksia palvelutason parantamiselle. Kaava-alueelle varataan riittävät julkiset palvelut palvelemaan lähialuetta ja tulevia asukkaita. Taavinkylän koulun läheisyyteen on suunniteltu uusi koulu ja päiväkotij.

Toteuttaminen edellyttää investointeja alueen kunnallistekniikkaan. Yleissuunnittelun yhteydessä kaava-alueen kunnallistekniikan toteuttamisen kustannuksia arvioitiin aiemman laajemman alueen kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä (kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2018). Kaavaratkaisu on muuttunut kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatimisen jälkeen, jonka vuoksi kustannusarvio on suuntaa antava. Kaupunki saa kaavasta maankäytöllistä tuloa, joilla katetaan toteuttamisen edellyttämät infran investoinnit. Suunnitellulla rakennusoikeudella kaava on kaupungin kannalta taloudellisesti tyydyttävä.

### Energiahuolto

Alueen rakennukset voidaan liittää kaukolämpöön verkostoa hieman laajentamalla. Kaukolämmön on tarkoitus olla hiilineutraalia vuoteen 2030 mennessä, joten kaukolämmön voidaan katsoa edistävän uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä. Kaukolämpöverkostoa voidaan käyttää myös mahdollisen alueella syntyvän hukkalämmön hyödyntämiseen siirtämällä hukkalämpöä verkostoon. Suuria määriä hukkalämpöä alueen toiminnoista ei välttämättä synny.

Toinen päälämmitysmuoto ainakin osalle alueen rakennuksista voisi olla maalämpö. Savikerros tosin paikoin vaikeuttaa maalämpökaivojen toteutusta. Maalämpö on kasvihuonekaasupäästöjen kannalta hyvä ratkaisu ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Maalämpöjärjestelmällä on mahdollista kattaa myös kesäaikaista jäähdytystarvetta maakyilmän avulla. Melko paljon jäähdytystä vaativia kohteita voivat olla toimistorakennukset ja liiketilat, joissain tapauksissa myös asuinrakennukset. Maalämpö- ja maakyilmä voidaan toteuttaa joko kiinteistökohtaisena tai alueellisena.

Aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa voidaan käyttää tukemaan pääenergiamuotoja. Aktiivinen aurinkoenergia tarkoittaa sähkön tai lämmön tuotantoa laitteistojen avulla. Passiivinen tarkoittaa ilman koneita tapahtuvaa auringon lämpöenergian hyödyntämistä rakennusten lämmityksessä. Massoittelussa ja aukotuksessa etelään ja länteen suuntautuminen vähentää lämmitysenergian tarvetta. Tällöin on kuitenkin huomioitava yllämmöltä suojautuminen kesällä. Mahdollisesta aurinkosähkön tuotannosta huolimatta alueella tarvittava sähköenergia tulee lähtökohtaisesti pääasiassa valtakunnallisesta sähköverkosta.

Rakennusten lämmöntarve voidaan kattaa myös erilaisia tekniikoita yhdistävällä hybridijärjestelmällä. Tällöin voidaan yhdistää esimerkiksi kaukolämpöä, maalämpöä ja



muita lämpöpumppuja sekä aurinkolämpöä hyödyntäviä ratkaisuja. Tämä mahdollistaa tapauskohtaisen ja tilannekohtaisen optimoinnin.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen. Suunnittelualueen keskelle palvelu- ja liikerakennusten sekä energiahuollon kortteliin (P-1) on mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamaton paikallista energiantuotantoa palveleva rakennus tai laitos.

## **5.6. Muut merkittävät vaikutukset**

Ilmastomuutoksen hillinnän näkökulmasta kaava-alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa sekä kaavaa koskevat tavoitteet ovat myönteisiä. Ratkaisu tiivistää kaupunkirakennetta ja asumisen sijoittumista joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaavan mukaiset hulevesien hallintaratkaisut auttavat myös sopeutumaan ilmastomuutokseen, rankkasadetulvia ehkäisten. Osa alueen hiilinieluista poistuu uudisrakentamisen johdosta, kun puustoa ja kasvillisuutta joudutaan raivaamaan ja maaperää muokkaamaan rakentamisen mahdollistamiseksi. Kaavamääräyksissä edellytetään kuitenkin sovittamaan rakennukset maastoon maastonmuotoja seuraten ja välttämällä leikkauksia sekä pengerryksiä. Alueella säilyy rakentamisen jälkeenkin laajasti metsäisiä selän-teitä ja suoympäristöä, jotka toimivat jatkossakin hiilinieluinä. Poistuvaa kasvillisuutta kompensoi osin piholle kaavamääräysten mukaisesti istutettava uusi puusto. Rakentaminen voi aiheuttaa säilyvään puustoon reunavaikutuksia muuttuvien valo-, kosteus- ja tuulisuusolosuhteiden johdosta. Potentiaalisimmat happamien sulfaattimaiden alueet sijoittuva kaava-alueelle siten, ettei niihin kohdistu merkittäviä rakennustoimenpiteitä.

## **6. Asemakaavan toteutus**

### **6.1. Rakentamisaikataulu**

Alueen toteutussuunnittelu ja rakentaminen voivat alkaa asemakaavan saatua lainvoiman. Todennäköisesti alueen kunnallistekniikan rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2023.

### **6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin. Lisäksi korttelialueille on laadittu korttelisuunnitelma.

### **6.3. Toteutuksen seuranta**

Espoon kaupungin rakennusvalvonta seuraa toteutusta ja valvoo, että asemakaavamääräyksiä noudatetaan.

## **7. Suunnittelun vaiheet**

### **7.1. Sopimukset**

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

### **7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 7.9.–6.10.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsittelee laajempaa aluetta.

### **7.3. Suunnittelu**

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä yksityisten maanomistajien konsulttien kanssa.

Suunnittelukonsultit

- Arkkitehdit Tommila Oy
- Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
- WSP Finland Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Christian Ollus, aluearkkitehti
- Matias Kallio, kaavoitusinsinööri
- Katariina Peltola, maisema-arkkitehti
- Marno Hanttu, liikenneinsinööri
- Jani Luukko, suunnitteluavustaja

### **7.4. Hyväksyminen**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

## 7.5. Käsittelyvaiheet, päätökset ja vuorovaikutus

- 27.3.2013. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti 27.3.2013 asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet pöydälle seuraavaan kokoukseen.
- 9.4.2013. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 9.4.2013 asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet uudelleen valmisteltavaksi. Palautuspäätöksen jälkeen alueen liittymistä ympäristöön ja verkostoihin tarkasteltiin laajemmin. Kaavan tavoitteita täydennettiin mm. liikenteen, virkistysalueiden, luontoarvojen ja kestävä kehityksen osalta. Suunnitelmia tarkennettiin ottamaan paremmin huomioon tärkeä itä-länsisuuntainen virkistysalue ja -yhteys poistamalla rakentamista alueen keskeltä.
- 20.5.2015. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti 20.5.2015 asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet pöydälle seuraavaan kokoukseen.
- 27.5.2015. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti 27.5.2015 asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet pöydälle seuraavaan kokoukseen.
- 10.6.2015. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.6.2015 kaavan lähtökohdat ja tavoitteet. Lähtökohdat ja tavoitteet on kaavaselostuksen kohdassa 3.3.
- 24.8.2015. Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi 24.8.2015 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä.
- Kaavan lähtökohdista ja tavoitteista järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus Taavinkylän koulussa 8.9.2015.
- 7.9.–6.10.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.9.–6.10.2015. Mielenkiintoa saatiin 49 ja lausuntoja saatiin yksi. Mielenkiintoa kiinnitettiin erityisesti huomiota alueen rakentamisen tehokkuuteen, määrään ja korkeuteen sekä oltiin huolissaan siitä, että Mankkaan luonne muuttuu. Mielenkiintoa toivottiin pääasiassa vain pientalorakentamista tai virkistysalueita sekä useassa mielenkiinnossa esitettiin, että rakentaminen pitäisi sijoittaa Kehä II:n toiselle puolelle Suurpeltoon. Lisäksi huomautettiin mm. liikenteen lisääntymisestä, koulumetsästä, koulu-, päiväkotitontista, virkistysalueista, maakuntakaavasta ja yleiskaavasta. Toisaalta Nygrannaksen alueen keskiosan asukkaat ja kiinteistönomistajat puoltavat asemakaavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) lausui kunnallisteknisistä tarpeista ja jätehuollosta.
- Nähtävilläolon jälkeen laadittiin asemakaavakartta ja -määräykset. Mielenkiintoa on pyritty huomioimaan laatimalla tarkempia suunnitelmia, aineistoa ja kaavamääräyksiä uudisrakentamisen liittymisestä ympäristöön.
- 27.3.2018. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti 27.3.2018 asemakaavaehdotuksen pöydälle seuraavaan kokoukseen.

- 11.4.2018. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Palautuspäätös on kaavaselostuksen kohdassa 3.3.
- 12.-26.10.2020. Taavinkylä I:n (alunumero 240607) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.-26.10.2020. Siitä saatiin yksi mielipide, jossa kiinnitettiin huomiota olemassa olevan pientaloalueen viereen tulevaan rakentamiseen ja niiden väliin jäävään alueeseen sekä huomautettiin, että uuden asuinalueen liikennettä ei tulisi sallia Nygrannaksentielle.
- 12.-26.10.2020. Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.-26.10.2020. Siitä saatiin yksi mielipide, jossa ilmoitettiin, että tontin tulisi olla samaa kaavaa naapuritontin Uudenkylänmäki 32:n kanssa, koska tonteilla on yhteinen pihapiiri.
- Alkuperäinen Nygrannaksen asemakaavaehdotus jaettiin kolmeen osaan. Nygrannaksen keskiosan alue erotettiin omaksi asemakaavaehdotukseksi ja siihen liitettiin Taavinkylä I:n (alunumero 240607) ja Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutokset.
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2015 hyväksymät laajemman Nygrannaksen alueen tavoitteet ja 11.4.2018 palautuspäätös on huomioitu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen valmistelussa (katso kaavaselostuksen kohta 3.4).
- 12.5.2021. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti 12.5.2021 asemakaavaehdotuksen pöydälle seuraavaan kokoukseen.
- 26.5.2021. Kaupunkisuunnittelulautakunta äänesti 26.5.2021 kaavaehdotuksen palautusesityksistä. Lautakunta päätti palauttaa kaavan valmisteltavaksi uudelleen korttelin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja.
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuspäätös on huomioitu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Kortteli 26195 on jaettu seitsemäksi kaupunkipientalokortteliksi, joihin on suunniteltu yhteensä 69 kaupunkipientaloa. Lisäksi Taavinkylän koulun viereistä virkistysaluetta on laajennettu ja pientalokorttelin 26194 rakennusoikeutta on vähennetty. Palautettuun kaavaehdotukseen nähdyn rakennusoikeus on vähentynyt noin 7 700 k-m<sup>2</sup>. Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 2.3.2022 asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä nähtäville.

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Christian Ollus  
Aluearkkitehti

Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja